

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

*Tel. 081 19465250 – Fax 081 19723924 – cell. 3281790065*

*diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it*

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**

**(con eventuale gara in modalità asincrona)**

L'Avv. Diego Sorrentino, delegato, ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c., dal G.E. dott. A. Cirma, con ordinanza del 3 maggio 2023, alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n.292/2020 R.G.E.,

**AVVISA**

che il giorno **diciotto (18) giugno 2025 alle ore 15,00 e ss.** procederà alla **vendita telematica senza incanto, con eventuale gara in modalità asincrona, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) (gestore **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.**)**, della seguente consistenza immobiliare, meglio descritta in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161 ter disp. att. cpc di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015 n.32.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**BENI IN VENDITA**

**LOTTO I**

Appartamento sito in Casoria (Na), Via Principe di Piemonte n. 67, piano 4°, int. 13, superficie globale mq 117,57.

Libero.

L'unità immobiliare confina a: Nord-est con la strada di accesso: via Principe di Piemonte; Sud-Est con area di pertinenza del fabbricato adiacente (p.lla 767), via Principe di Piemonte e appartamento attiguo contraddistinto dal numero di interno 12; Sud-ovest con appartamento attiguo contraddistinto dal numero di interno 12, pianerottolo condominiale di accesso e chiostrina interna.

## Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

Tel. 081 19465250 – Fax 081 19723924 – cell. 3281790065

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

L'unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Casoria (Na), con i seguenti dati: Foglio 4, particella 766, sub 20, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 118 mq., totale escluse aree esterne 113 mq., rendita Euro 468,68, int. 13, piano 4.

**Prezzo base Euro: 175.000,00 (centosettantacinquemila virgola zero zero).**

**Offerta minima (75% prezzo base): 131.250,00 (centotrentunomila duecentoventicinque virgola zero zero).**

### LOTTO II

Proprietà superficiaria del locale commerciale sito in Villaricca (Na), Via Giorgio Amendola n.16, piano terra, avente accesso dalla terz'ultima porta/saracinesca posta su via G. Amendola, superficie globale mq. 146,81.

Libero

L'unità immobiliare confina a: Nord con particella 302, area di accesso e cortile interno; Est con area di accesso che ricade sull'area di pertinenza del fabbricato; Sud con subalterno 52, ascensore e vano scala.

L'unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca (Na), con i seguenti dati: Foglio 2, particella 303, sub 51, categoria C/2, classe 3, consistenza 120 mq., superficie catastale totale 138 mq., rendita Euro 328,47.

**Prezzo base Euro: 90.000,00 (novantamila virgola zero zero)**

**Offerta minima (75% prezzo base): 67.500,00 (sessantasettemila cinquecento virgola zero zero)**

### LOTTO III

Proprietà superficiaria del locale commerciale sito in Villaricca (Na), Via Giorgio Amendola n. 12, piano terra, superficie globale mq. 107,01.

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

*Tel. 081 19465250 – Fax 081 19723924 – cell. 3281790065*

*diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it*

Libero.

L'unità immobiliare confina a: Nord con sub 51, ascensore e vano scala; Est con area di accesso secondario laterale che ricade su area di pertinenza del fabbricato; Sud con via G. Amendola e subalterno 57.

L'unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca (Na), con i seguenti dati: Foglio 2, particella 303, sub 52, categoria C/1, classe 3, consistenza 69 mq., superficie catastale totale 79 mq., rendita Euro 1.236,55.

**Prezzo base Euro: 68.625,00 (sessantottomila-seicentoventicinque virgola zero zero)**

**Offerta minima (75% prezzo base): 51.469,00 (cinquantunomila-quattrocentsessantannove virgola zero zero).**

**LOTTO VI**

Proprietà superficiaria del terraneo sito in Villaricca (Na), Via G. Amendola s.n.c. (già civico 4), piano terra, piano terra, superficie globale mq. 52,22.

Libero.

L'unità immobiliare confina a: Nord con cortile interno e ascensore; Est con vano scala B, ascensore e subalterno 57; Sud con area del fabbricato che costeggia via G. Amendola.

L'unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca (Na), con i seguenti dati: Foglio 2, particella 303, sub 20, categoria C/1, classe 6, consistenza 34 mq., superficie catastale totale 35 mq., rendita Euro 960,51.

**Prezzo base Euro: 42.188,00 (quarantaduemila-centottantotto virgola zero zero)**

**Offerta minima (75% prezzo base): 31.641,00 (trentunomila-seicentoquarantuno virgola zero zero)**

## Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

Tel. 081 19465250 – Fax 081 19723924 – cell. 3281790065

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

Dalla perizia estimativa, redatta dall'arch. Adriana Pettinati, depositata il 12 gennaio 2023, emerge quanto segue:

LOTTO I, il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare sita in Casoria è una costruzione in cemento armato che si articola su 9 livelli. Sono riscontrate difformità tra la situazione attuale dei luoghi e la planimetria catastale, occorre dunque procedere all'aggiornamento planimetrico catastale con procedura docfa previa legittimazione urbanistica, ove possibile, delle difformità riscontrate. In merito al fabbricato, dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici assentiti sono emerse difformità relativamente alla tipologia. Dalla consultazione della normativa di zona e da colloqui intercorsi con il personale dell'ufficio tecnico è emerso che presumibilmente non è possibile sanare gli abusi suindicati, come suindicato, bisognerebbe estendere le indagini alle altre unità al piano, la diversa dislocazione degli spazi interni potrebbe essere sanata in via ordinaria, con accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, solo previo recupero della piena legittimità volumetrica del bene, ove possibile. Nell'ipotesi in cui non si fosse in presenza di incremento volumetrico, si potrebbe sanare l'illecito con accertamento di conformità e ripristinare lo stato dei luoghi così come rappresentato nei grafici posti a corredo del titolo abilitativo; qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non fosse possibile, come sembra, il dirigente o il responsabile dell'ufficio potrebbe irrogare una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione.

Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobile che resta, comunque, in un certo senso, compromesso, esposto comunque al rischio reale di essere demolito parzialmente e/o sottoposto a sanzione pecuniaria alternativa (a quella demolitoria) e per il quale non è possibile,

## Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

Tel. 081 19465250 – Fax 081 19723924 – cell. 3281790065

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione di applicare una percentuale di decurtazione al valore del bene, sottoposto a pignoramento che tiene conto delle siffatte criticità. Non è applicabile il combinato disposto, poiché la ragione di credito è successiva all'ultima legge sul condono. Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili, oggetto della presente procedura, ricade in zone B2 - residenziale nuovo centro (conservazione). Con oneri condominiali da corrispondere.

### LOTTO II

L'immobile è parte di un fabbricato facente parte del condominio denominato "Parco dei Fiori" sito in Villaricca (Na) alla Via Napoli n. 56. Il fabbricato ricade nel Piano di Zona "167" (Zona Omogenea "C1" di PdF). È costituito un condominio. Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici posti a corredo della variante n. 2393 del 24.03.1986 e del grafico di condono sono emerse le seguenti difformità: per il sub 51- lotto 2: - fusione dei tre subalterni (37, 38, e 39); - diversa dislocazione degli spazi interni; - rappresentazione presumibilmente errata della scala antincendio. Si presume che tale scala sia stata realizzata in difformità con una forma diversa dai grafici di condono e senza interrompere il solaio; infatti, nella variante al piano terra essa non è indicata. Le variazioni suindicate sono sanabili con accertamento di conformità e/o con S.C.I.A. ai sensi degli artt. 36/37 del D.P.R. 380/2001. Gli oneri occorrenti per la sanatoria ordinata ammontano a circa E. 3.000,00 compreso il costo del tecnico abilitato alla presentazione della pratica edilizia. Con oneri condominiali da corrispondere.

### LOTTO III

L'immobile è parte di un fabbricato facente parte del condominio denominato "Parco dei Fiori" sito in Villaricca (Na) alla Via Napoli n. 56. Il fabbricato ricade

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

*Tel. 081 19465250 – Fax 081 19723924 – cell. 3281790065*

*diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it*

nel Piano di Zona "167" (Zona Omogenea "C1" di PdF). È costituito un condominio. Attualmente all'immobile è stata annessa impropriamente un'area verandata, ricavata su area condominiale e priva di autorizzazioni edilizie per cui di quest' ultima non si terrà conto in fase valutativa. Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici posti a corredo della variante n. 2393 del 24.03.1986 e del grafico di condono sono emerse le seguenti difformità: per il sub 52- lotto 3: - fusione dei tre subalterni (35, 36 e parte del 37); - diversa dislocazione degli spazi interni; - realizzazione di un piccolo soppalco/deposito; - incremento di volume determinato dalla realizzazione della veranda esterna. Le variazioni suindicate sono sanabili con accertamento di conformità e/o con S.C.I.A. ai sensi degli artt. 36/37 del D.P.R. 380/2001, eccetto la veranda che va rimossa, perché in contrasto con la normativa di zona. Gli oneri occorrenti per la sanatoria ordinaria e la rimissione in pristino ammontano a circa E. 4.500,00 compreso il costo del tecnico abilitato alla presentazione della pratica edilizia. Con oneri condominiali da corrispondere.

**LOTTO VI**

L'immobile è parte di un fabbricato facente parte del condominio denominato "Parco dei Fiori" sito in Villaricca (Na) alla Via Napoli n. 56. Il fabbricato ricade nel Piano di Zona "167" (Zona Omogenea "C1" di PdF). È costituito un condominio. Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici posti a corredo della variante n. 2393 del 24.03.1986 e del grafico di condono sono emerse le seguenti difformità: per il sub 20 - lotto 6 - traslazione del tramezzo di separazione con il sub 19; - diversa dislocazione degli spazi interni. La difformità suindicata è sanabile con accertamento di conformità e/o con S.C.I.A. ai sensi degli artt. 36/37 del D.P.R. 380/2001. Gli oneri occorrenti per la sanatoria ordinaria ammontano a

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

*Tel. 081 19465250 – Fax 081 19723924 – cell. 3281790065*

*diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it*

circa E. 3.000,00 compreso il costo del tecnico abilitato alla presentazione della pratica edilizia. Con oneri condominiali da corrispondere.

Per i lotti da II a VI, l'esperto ravvisa che è prevista la possibilità trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà previo pagamento di un corrispettivo al Comune di Villaricca. L'entità della somma viene determinata dall'amministrazione comunale sulla scorta delle tabelle millesimali previa presentazione di istanza da indirizzare al detto Comune. Da indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Villaricca non sono state rinvenute domande per trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà.

In tutti i casi, l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. 380/2001 e 40 della legge 47/1985 e s.m.

In merito alla provenienza:

Lotto I: l'immobile è pervenuto alla parte esecutata in virtù di atto di compravendita per Notar Salvi Giuseppe del 19.06.1998, rep. 2156, trascritto il 1° 07.1998 ai nn. 20484/15784.

Lotto II, III e VI sono pervenuti alla parte esecutata in virtù di atto di compravendita per Notar Luigi Mauro del 1° 03.1989, rep. 20158, trascritto il 16.03.1989 ai nn. 8281/6297.

Il tutto così come pervenuto alla parte esecutata con il sopra citato titolo, e come meglio precisato, descritto e valutato nelle relazioni, ex art.567 c.p.c., Notar Andrea Zuccariello Marcolini del 12 novembre 2020, nonché nella relazione dell'arch. Adriana Pettinati, depositata il 12 gennaio 2023, ai quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

**CONDIZIONI DI VENDITA**

## Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

Tel. 081 19465250 – Fax 081 19723924 – cell. 3281790065

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

- 1) Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro il giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte pervenute.
- 2) Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) nonché attraverso il portale della vendita telematica ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita;
- 3) Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:
  - I dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
  - L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
  - I dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) 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), anagrafici e contatti;
  - Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;
  - L'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e i dati di restituzione della

## Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

Tel. 081 19465250 – Fax 081 19723924 – cell. 3281790065

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;

- La dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: IT 29 I 03268 22300 052849400447 dell'importo della cauzione;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

*Tel. 081 19465250 – Fax 081 19723924 – cell. 3281790065*

*diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it*

- se il soggetto offerente è minorenne o 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 (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 sia 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;

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

- oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, d.P.R. n. 68 del 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

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

*Tel. 081 19465250 – Fax 081 19723924 – cell. 3281790065*

*diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it*

saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015;

4) L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 telematica (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).

5) 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, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo [diegosorrentino@pec.it](mailto:diegosorrentino@pec.it)

6) Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. 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

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

*Tel. 081 19465250 – Fax 081 19723924 – cell. 3281790065*

*diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it*

dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

- 7) La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: IT 29 I 03268 22300 052849400447 con causale “Proc. Esecutiva n. 292/2020 R.G.E., lotto \_\_\_”;
- 8) In caso di mancato versamento del saldo prezzo la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura.
- 9) 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. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.
- 10) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;
- 11) Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.
- 12) La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

## Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

Tel. 081 19465250 – Fax 081 19723924 – cell. 3281790065

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.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.

- 13) Alle operazioni di vendita senza incanto possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura (art.20 D.M. n.32/2015).

L'istanza potrà essere formulata sulla piattaforma del gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) cliccando sul pulsante "assisti alla vendita".

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

- 16) L'offerta presentata è irrevocabile.

- 17) In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

*Tel. 081 19465250 – Fax 081 19723924 – cell. 3281790065*

*diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it*

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 procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

18) In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

a) in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Ciascun rilancio minimo non potrà essere inferiore a:

- euro 3.000,00 (tremila zero zero) per i lotti I, II e III;
- euro 2.000,00 (duemila zero zero) per il lotto VI.

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., sulla base della migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv)

## Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

Tel. 081 19465250 – Fax 081 19723924 – cell. 3281790065

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

19) La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

20) 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 del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE);

21) La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

*Tel. 081 19465250 – Fax 081 19723924 – cell. 3281790065*

*diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it*

- 21) 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.
- 22) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:
- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
  - al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).
- 23) Le comunicazioni ai partecipanti saranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
- 24) Saranno dichiarate inefficaci:
- a) le offerte pervenute oltre il termine fissato;
  - b) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
  - c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.
- 25) In caso di istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) si provvederà 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 in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

*Tel. 081 19465250 – Fax 081 19723924 – cell. 3281790065*

*diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it*

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.

Conseguenzialmente, il professionista delegato provvederà:

- 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;

nonché:

- c) ad assegnare al soggetto istante termine di 120 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.

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

*Tel. 081 19465250 – Fax 081 19723924 – cell. 3281790065*

*diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it*

26) 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 (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato) ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art.571 c.p.c.

27) Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato a "PROC. N.292/2020 RGE – PREZZO" utilizzando l'IBAN che sarà comunicato in seguito all'aggiudicazione (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 professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Nord procedura esecutiva n.292/2020 R.G.E.

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

28) Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

Tel. 081 19465250 – Fax 081 19723924 – cell. 3281790065

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

29) L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Il predetto versamento del fondo spese potrà avvenire tramite bonifico bancario sul c/c intestato a "PROC. N.292/2020 RGE – FONDO SPESE" utilizzando l'IBAN che sarà comunicato in seguito all'aggiudicazione oppure con assegno circolare non trasferibile all'ordine della procedura da consegnare al professionista delegato.

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

31) La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

*Tel. 081 19465250 – Fax 081 19723924 – cell. 3281790065*

*diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it*

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;

32) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Le spese di cancellazione delle formalità (trascrizioni e/o iscrizioni) restano a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà – con espressa dichiarazione – dispensare il professionista delegato.

33) Ai sensi dell'art.585, co. III, c.p.c. l'aggiudicatario, ove abbia i requisiti, ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo e il fondo spese saranno effettuati direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifici bancari ai conti correnti bancari sopra meglio individuati;

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

35) Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

36) Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. n. 380/2001 e 40 della legge n.47/1985 e s.m.

37) L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta.

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

*Tel. 081 19465250 – Fax 081 19723924 – cell. 3281790065*

*diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it*

38) Il professionista delegato, ai sensi dell'art.490 c.p.c., provvederà a pubblicare il presente avviso sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima, alle planimetrie dello stato dei luoghi e catastale (se risultante dalla relazione tecnica e/o dai relativi allegati).

Inoltre, provvederà ad effettuare la pubblicità della vendita stessa, per una sola volta, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sul quotidiano "Il Mattino" di Napoli e alla divulgazione della vendita mediante pubblicità commerciale a mezzo di n.500 volantini da distribuire, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la raccolta delle offerte, nei luoghi limitrofi al bene staggito o a soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato in caso di immobili ad uso commerciale, industriale e simili.

Ad eccezione delle spese per la pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche (PVP) gli ulteriori costi saranno corrisposti direttamente dal creditore procedente ai rispettivi concessionari previa presentazione di fattura.

39) In caso di vendita in più lotti, i creditori, ai sensi dell'art.504 c.p.c., devono trasmettere, entro e non oltre l'udienza di apertura buste, la precisazione dei loro rispettivi crediti per sorta capitale, interessi convenzionali e/o legali nonché spese legali.

39) Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto possono, nel periodo decorrente dal quarantacinquesimo (45) giorno fino al quinto (5) giorno prima della data fissata per la vendita, esaminare il bene in vendita.

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

*Tel. 081 19465250 – Fax 081 19723924 – cell. 3281790065*

*diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it*

La relativa richiesta deve essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche direttamente al custode giudiziario;

- 40) Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, ad eccezione delle udienze per la celebrazione delle vendite, che si terranno tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) (gestore ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A ), sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli, Via Ponti Rossi, n.255 ove gli interessati potranno acquisire anche ulteriori informazioni dal lunedì al giovedì dalle h.16,30 alle h.19,00 (cell. 328-1790065 e-mail diegosorrentino@gmail.com).

Napoli, I aprile 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Diego Sorrentino