

**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**

**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.ssa S. Cannavale, con ordinanza del 20 dicembre 2022, nella procedura esecutiva n.1473/2006 R.G.

**AVVISA**

- che il giorno **dieci (10) luglio 2024 alle ore 15,00** e ss. procederà alla **vendita telematica senza incanto, con eventuale gara in modalità asincrona, tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) (gestore SOCIETÀ ASTALEGALE.net 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 III - C**

Locale sito in Villaricca (Napoli) alla Via Galileo Galilei, 22, piano seminterrato, adibito ad uso deposito, con ingresso diretto dalla rampa carrabile di accesso per complessivi mq.150 circa.

Libero.

Confina a nord con la rampa di accesso al piano, ad est con spazi condominiali di disimpegno tra fabbricati, a sud con Via Galileo Galilei (tratto a sinistra del fabbricato) e ad ovest con altra porzione del piano seminterrato.

Riportato nel NCEU del Comune di Villaricca, Foglio 3, part. 352, sub 29,

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

categoria C/2, classe 3, cons. mq. 150,00, r. c. euro 410,58.

**Prezzo base Euro: 30.750,00 (trentamila-settecentocinquanta virgola zero zero)**

**Offerta minima (75% prezzo base): 23.063,00 (ventitremila-sessantatre virgola zero zero).**

Dalle relazioni estimative, redatte e depositate dal p.e. Andrea Casillo, in data 9 novembre 2010 e 5 dicembre 2022, nonché dall'aggiornamento catastale del 25.10.2022, emerge che gli immobili, di cui al presente avviso, sono parte di un fabbricato, prospiciente su via Enrico Fermi, realizzato in forza della licenza edilizia n. 645 del 10 settembre 1966. L'esperto ha verificato che dal confronto effettuato tra i rilievi metrici realizzati, le planimetrie catastali reperite in catasto e gli elaborati grafici allegati ai due titoli edificatori (licenze edilizie nn. 645/66 e 1064/70), risulta che i beni pignorati oggetto del presente avviso, posti al piano terra ed al piano seminterrato del fabbricato, sono completamente difformi da quanto autorizzato, anche se dichiarati agibili il 16 giugno 1968 delibera n. 429. In particolare, è stato accertato che i beni di cui al presente avviso (parte della consistenza del lotto n. 1 della perizia del 2010), sono state completamente trasformati rispetto a quanto previsto nei progetti approvati, in particolare è stato accertato che il deposito al piano seminterrato, lotto C della presente, è risultato difforme per consistenza e disposizione planimetrica rispetto a quanto previsto nella citata licenza edilizia n. 645 del 10 settembre 1966. Per gli abusi edilizi riscontrati, dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Villaricca, non sono risultate essere state rilasciate pratiche di sanatoria relative alle opere realizzate in difformità delle licenze edilizie, né istanze di variante ai progetti approvati, stesso esito negativo per le ricerche effettuate all'ufficio condono

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

edilizio. Per le difformità edilizie accertate, risulta applicabile la facoltà di procedere alla legittimazione urbanistica prevista dal combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, tenuto conto che gli abusi edilizi sono stati realizzati in epoca anteriore al limite temporale stabilito dalla Legge 724/94 (31 dicembre 1993, la consistenza planovolumetrica degli immobili è stata censita dall'NCEU il 20 maggio 1982) e che le ragioni di credito per cui si procede sono anch'esse anteriori (ipoteche del 25 maggio 1993) e che le opere abusive, rientrano per dimensioni e tipologia tra quelle sanabili, come indicate dalla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 17 giugno 1995, n. 2241/UL. La legittimazione delle difformità edilizie che caratterizzano le tre porzioni dell'originaria consistenza del lotto n. 1 di cui alla perizia del 2010 oggetto della presente, è legata alla presentazione di istanze di condono edilizio ex novo. I costi da sostenere dagli aggiudicatari per la legittimazione delle difformità degli immobili staggiti possono essere così quantificati: lotto C - il costo per la presentazione della istanza di condono edilizio comprensivo del pagamento dell'oblazione, degli oneri concessori, dei diritti amministrativi e degli onorari professionali per la redazione degli atti tecnici ed amministrativi necessari, è pari in c.t. a circa € 10.000,00.

Nel P.R.G. del Comune di Villaricca (Napoli), l'area in cui è sito il fabbricato, di cui sono parte gli immobili pignorati, è definita "Zona B2" – (edificata).

In relazione al solo: Lotto 3-C, è stato rilevato che, nel medio termine, nel locale pignorato sono stati eseguiti lavori di risanamento strutturale di cui non si conosce nulla (motivazioni, progettista ed esecutore), lavori invasivi che hanno lasciato nel

## **Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

bene pignorato un nuovo elemento strutturale realizzato in acciaio e cemento armato, visibile sia nel rilievo fotografico che in quello planimetrico.

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:

il lotto 3-C è pervenuto alla parte eseguita in virtù di atto pubblico per Maria Maddalena Di Pietro dell'8 settembre 1969, registrato il 16 settembre 1969 al n. 1188 e trascritto il 24 febbraio 1969, ai nn.42239 - 31063 presso Napoli 2.

Il tutto così come pervenuto alla parte eseguita con i sopra citati titoli e come meglio precisato, descritto e valutato nella relazione del p. e. Andrea Casillo, redatte e depositate dal p.e. Andrea Casillo, in data 9 novembre 2010 e 5 dicembre 2022, alle quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

- 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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);

**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'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 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.

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

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 ASTALEGALE.net S.p.A. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: - IT 29 C 03268 22300 052136399672 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);
- se il soggetto offerente è minorenni 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:

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

- 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 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).

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

- 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.
- 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 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 recante il seguente IBAN: - IT 29 C 03268 22300 052136399672 con causale "Proc. Esecutiva n. 1473/2006 R.G.E., lotto 3-C";
- 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



**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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;

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

- 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;
- 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 deliberazione 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

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

- b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., 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) 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 UNICA OFFERTA SEGRETA.
- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
  - ogni partecipante potrà formulare un'UNICA ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
  - ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara
  - la gara avrà termine alle ore 13:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

- 20) 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);
- 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;

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

- 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 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;

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

- 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.
- 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.1473/2006 RGE" il cui IBAN 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 procedura esecutiva n.1473/2006 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

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

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 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.1473/2006 RGE - SPESE" il cui IBAN 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

**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'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 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.



**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

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

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 su:

- siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet immobiliari privati (es. [www.casa.it](http://www.casa.it) , [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it));
- infine, 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

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

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.

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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) (gestore SOCIETÀ ASTALEGALE.net 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 (tel. 3281790065 mail [diegosorrentino@gmail.com](mailto:diegosorrentino@gmail.com))

Napoli, 16 aprile 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Diego Sorrentino