

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)

ai sensi dell'art. 570 ss. c.p.c.

L'Avv. Diego Sorrentino, delegato, ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c., dal G.E. dott.ssa L. Triglione, con ordinanza del 18 luglio 2025, alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n.131.2024 R.G.E.,

AVVISA

- che il giorno **venticinque (25) marzo 2026 alle ore 15,00** e ss. procederà alla **vendita telematica senza incanto, con eventuale gara in modalità asincrona, tramite il portale del gestore www.astetelematiche.it (il gestore della vendita è ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.),** della consistenza immobiliare pignorata e meglio descritta in ogni sua parte nella consulenza estimativa pubblicata,

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'appartamento sito in Marano di Napoli, alla strada provinciale Santa Maria a Cubito n. 735, Parco Poggio Vallesana, fabbricato Acacia, piano 2, scala A, Interno 8, superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 136, superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 131.

Detenuto dalla parte esecutata.

Confini: a Nord per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea comune f.lio 8, p.lla 348, per sola aderenza orizzontale con altra unità immobiliare

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

aliena f.lio 8, p.lla 348, P.II - a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio Scala A comune piano II, f.lio 8, p.lla 348, per sola aderenza orizzontale con altre unità immobiliari aliene f.lio 8, p.lla 348, P.II - a Sud per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea comune f.lio 8, p.lla 348, per sola aderenza orizzontale con altra unità immobiliare aliena f.lio 8, p.lla 348, P.II - A Ovest per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea comune f.lio 8, p.lla 348

Riportato nel NCEU del Comune di Marano di Napoli (NA) con i seguenti dati: foglio 8, p.lla 348, sub. 10, cat. A/2, cl. 6, consistenza vani 6,5, Superficie catastale totale mq 136, r.c. euro 553,90.

Prezzo base euro: 225.000,00 (duecentoventicinquemila virgola zero zero);

Offerta minima (75% prezzo base) euro: 168.750,00 (centosessantottomila-settecentocinquanta virgola zero zero);

Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti non inferiore a 3.000,00 (tremila virgola zero zero).

Dalla perizia estimativa, redatta dall'arch. Paola Miraglia, depositata l'8.4.2025, risulta che il lotto è parte del fabbricato Acacia, porzione del più ampio complesso denominato Parco Poggio Vallesana. L'accesso carrabile e pedonale è custodito da preposta guardiania ed è filtrato da sbarre elettrocomandate in entrata e in uscita. Il fabbricato Acacia è il primo stabile sulla destra, inforcando il viale di accesso una volta superata la guardiola. L'appartamento di discreta quadratura netta interna ed esterna riscontrato nell'uso abitativo conformemente alla destinazione urbanistica e catastale. Il terreno di pertinenza del cespite staggito è inquadrato dal Prg/1987 approvato in data 16/02/1987 con Decreto P.G.P. nr. 8 del

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

30/01/1987 in ZONA B2: RESIDENZIALE SATURA - area urbana saturata di espansione recente, normata dall'art. 21/NTA PRG. L'edificazione dell'intero complesso edilizio denominato Parco del Poggio Vallesana, si sostanzia nella richiesta e rilascio di Licenza Edilizia n. 1606/289/68 del 30.08.1968. Dalla sovrapposizione dei luoghi in situ ai luoghi di scheda catastale del 09.01.1973 n. G/0243047 registrata al n. 30 allegato A dell'atto di assegnazione del 17.12.1973 Rep. 31593, Racc. 2969, per notaio Alberto Evangelista di Napoli, trascritto il 12.01.1974 ai nn. 1925/1726. A parità di accesso, posizione della porta di caposcala, sagoma, perimetrazione interna ed esterna, superficie abitativa, configurazione prospettica, altezza di piano, relazione con ballatoio e impianto scala A comune, si rileva unicamente: - Ampliamento plano-volumetrico residenziale accessorio, per inglobamento sine titolo urbanistico della volumetria del balcone W esclusivo negli interni accessori, a mezzo chiusura verandata con profili in alluminio anodizzato e vetri trasparenti a ridosso della ringhiera - Sostanziale difformità distributiva interna per: ■ Eliminazione delle tramezzature divisorie tra ingresso e vani a giorno, ■ Ampliamento del vano cieco alla destra dell'atrio ■ Spostamento della funzione cucina ...etc etc. In merito alla retrodatazione degli illeciti rinvenuti, stante l'assenza di denuncia catastale degli stessi nella scheda del 2007 (impressa in banca dati in sostituzione della precedente, per allineamento alla diversa distribuzione di spazi interni realizzata) e considerata la vetustà dei materiali rinvenuti, la si ritiene retrodatabile a circa un quindicennio orsono /2010. In merito alla sanabilità dei suesposti illeciti, sul piano urbanistico: - La formazione di veranda è un intervento ristrutturazione edilizia di tipo maggiore come definito dall'art. 3, comma 1, lettera c) DPR 380/2001 con implementazione di volume e superficie accessoria su fondo saturo. 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

sussistono pertanto i requisiti imprescindibili di cui alla sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001 ammettente la regolarizzazione ex post dell'illecito, unicamente laddove sussista doppia conformità dello stesso alla NTA vigente sia alla data di compimento dell'abuso/2010 (data presunta) sia alla data di scoperta e denuncia /2024 (termine di accesso in situ): la NTA di cui all'art 21 vigente in entrambe le epoche, non consente il predetto incremento, eludendo in tal modo la doppia aderenza dell'abuso alla normativa tecnica. Pertanto: - l'illecito è insanabile ordinariamente ex art. 36 DPR 380/2001 - per la relativa regolarizzazione è ipotizzabile unicamente l'epilogo demolitivo con remissione in ripristino dei luoghi di scheda - La difformità distributiva interna è ascrivibile ad un comune intervento manutenzione straordinaria come definito dall'art. 3, comma 1, lettera b) DPR 380/2001- intervento sempre ammissibile per la zona B2 di pertinenza ex art. 21 NTA PRG e per l'intero territorio comunale Si garantisce, contestualmente, l'impossibilità di invocazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/85 e s.m.i. Attesa la piena sanabilità ordinaria della lieve difformità distributiva rinvenuta in accertamento di doppia conformità ex art. 37 DPR 380/2001 e l'insanabilità ordinaria dell'implementazione plano-volumetrica accessoria su fondo saturo, si assevera l'impossibilità della sanatoria straordinaria di quest'ultimo illecito, previo invocazione del combinato disposto dell'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. 47/85, sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione, ovvero: ■ Derivazione da procedura esecutiva ■ Piena conformità ai limiti volumetrici previsti dagli ultimi due condoni (mc 750) ■ Inesistenza di alcun regime vincolistico d'inedificabilità relativa e/o assoluta – imposto antecedentemente e/o successivamente al compimento dell'illecito. Di contro si rileva: ■ Posteriorità del compimento

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'illecito rispetto al termine ultimo per l'ammissione alla sanatoria dell'ultimo condono L. 326/2003 - 31.03.2003: Incongruenza rispetto ai limiti temporali previsti dai tre condoni per posteriorità della data di accertamento dell'ultimazione delle opere abusive /2010 e il termine ultimo per il completamento al rustico delle stesse/marzo 2003, stabilito dall'ultimo condono invocabile ai fini dell'ammissione alla sanatoria ■ Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie rispetto alle data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono 30.09.2003 - 24.11.2003: specifica incongruenza temporale tra data di entrata in vigore della L. 326/2003 e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene, coincidente con la data d'iscrizione d'ipoteca volontaria del 21.12.2009 ai nn. 73652/13203 derivante da atto di mutuo fondiario del 27.11.2009 Rep. 40518 Racc. 13686 per notaio Armida Lombardi da Qualiano, con annotazione del 22.01.2018 ai nn. 3280/251 derivante da atto integrativo a mutuo fondiario del 25.07.2017 Rep. 35811/Racc. 21406 per notaio Giancarlo Iaccarino a garanzia delle obbligazioni contratte, a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sull'appartamento in oggetto. A fronte della mancata reperibilità dei grafici integrativi delle variazioni accennate in rosso sulla planimetria in scala al 100 del piano tipo, di cui alla documentazione di licenza n. 1606/289/68 del 30.08.1968, allegata alla presente, previo preliminare confronto con l'UTC, può ipotizzarsi: ■ Accertamento di doppia conformità alla sezione Edilizia Privata dell'U.T.C. di Marano di Napoli per l'abilitazione ex post dello specifico sub 10 in sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, in merito al: - Disallineamento per difetto dei luoghi in situ rispetto ai grafici plano-altimetrici in scala al 100 relativi alla Licenza edilizia n. 1606/289/68 del 30.08.1968 - modifica di sagoma - modifica prospettica - modifica della linea di frazionamento dai

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

subalterni alieni su entrambi i confini - Sud e Nord - conseguente modifica distributiva interna (rispetto ai grafici di licenza). Il tutto sulla base della scheda di I accatastamento del sub 10 del 09.01.1973 N. G/0243047 – REGISTRATA AL N. 30 con cui, in assenza dei predetti grafici INTEGRATIVI di licenza, possa dimostrarsi la doppia conformità della riduzione plano-volumetrica dei luoghi in situ e di tutte le modifiche generate (pienamente corrispondenti ai luoghi di I accatastamento) alla NTA vigente sia alla data certa di retrodatazione dell'illiceità di cui all'oggetto (1973) che alla data di scoperta e denuncia (attualità/2025). Si include: sanzione amministrativa - Materiale rimozione della veranda in vetro e alluminio anodizzato, in appoggio alla ringhiera perimetrale a delimitazione del balcone W e relativo smaltimento, in quanto modifica maggiore comportante implementazione plano-volumetrica residenziale accessoria, NON ammessa dall'art 21 NTA PRG per la ZONA B2 per esautorazione della capienza edificatoria del fondo di pertinenza, e pertanto priva del requisito imprescindibile della doppia conformità alla NTA vigente sia alla data certa di retrodatazione dell'illiceità di cui all'oggetto (almeno un quindicennio orsono/ 2010 per tipologia e vetustà dei materiali rinvenuti), che alla data di scoperta e denuncia (attualità/2025). Si include: sanzione amministrativa ipotizzata in € 516,00 - incidenza minima in ragione della natura dell'intervento, potendo variare sino ad un max di € 5.000 a discrezione dell'Agenzia delle Entrate -, oneri di segreteria, stesura pratica tecnica all'UTC corredata da documentazione grafica, fotografica e relazione tecnica asseverata attestante la piena conformità dei luoghi in situ ai luoghi di scheda del '73 e alla NTA doppiamente vigente - 2010 e 2025 - Accertamento di doppia conformità alla sezione Edilizia Privata dell'U.T.C. di Marano di Napoli per l'abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi dell'art.

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 D.P.R. 380/2001 della difformità distributiva di spazi interni rispetto ai dati di scheda del 2007 - in quanto modifica ampiamente ammessa dall'art. 21 NTA PRG per la ZONA B2, e pertanto provvista del requisito imprescindibile della doppia congruenza dell'illecito minore alla NTA vigente sia alla data certa di retrodatazione dell'illiceità di cui all'oggetto (2010) che alla data di scoperta e denuncia (attualità/2025). Si include: sanzione amministrativa ipotizzata in € 516,00 - incidenza minima in ragione della natura dell'intervento, potendo variare sino ad un max di € 5.000 a discrezione dell'Agenzia delle Entrate -, oneri di segreteria, stesura pratica tecnica all'UTC corredata da documentazione grafica, fotografica e relazione tecnica asseverata attestante la piena conformità dei luoghi in situ ai luoghi di scheda del '73 e alla NTA doppiamente vigente – 2010 e 2025. Importo totale per la regolarizzazione urbanistica dei luoghi staggiti = € 7.000. Resterà a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del bene staggito - l'onere delle suindicate rettifiche urbanistiche.

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.

L'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 17.12.1973, rep. 31.593, per notaio Alberto Evangelisti, trascritto il 12.01.1974 ai nn. 1925/1726.

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., per Notar Giulia Messina Vitrano del 30 aprile 2024, nonché nella relazione estimativa dell'arch. Paola Miraglia, depositata l'8.4.2025, 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) cliccando sul link presente nella scheda dettagliata per ogni singolo lotto posto 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;

- 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 INLINEA S.P.A aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN IT29I0326822300052849400447 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;

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

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

- 4) L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:
- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
 - b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità 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
- 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.

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

- 7) La cauzione, per un importo pari al **10% (dieci%)** del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN IT29I0326822300052849400447 con causale “Proc. Esecutiva n. 131/2024 R.G.E.”;
- 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 risconterà 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,
- 13) Nel giorno e nell’ora fissati per l’esame delle offerte il professionista:

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 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;
- 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

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

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.

- 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 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;
- 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;

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 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. 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.
- 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;

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) 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 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

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

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.

26) Il saldo 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 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.131/2024 RGE – PREZZO" 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 Nord procedura esecutiva n.131/2024 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.

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

- 28) 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.131/2024 RGE – FONDO 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. Si precisa che gli importi versati dall'aggiudicatario siano sempre imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo.
- 29) L'aggiudicatario, entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico, dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22, d. lgs. 21 novembre 2007, n. 231. Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa,
- 30) L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario,

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

- 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 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. Altresì sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento;
- 33) Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge;
- 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;

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

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.

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:

- sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net;
- 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.

- mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 (quaranta) giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del virtual tour 360°.

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.

La relativa richiesta deve essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche che sarà trasmessa 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 (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, 29 dicembre 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Diego Sorrentino