

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 NOLA

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. dr.ssa R. Guardasole, con decreto del 29 marzo 2022, nella procedura esecutiva n.400/2017 R.G.E.

AVVISA

che il giorno **quattordici (14) gennaio 2026 alle ore 15,00** e ss. presso il suo studio in Napoli, Via Ponti Rossi, n.255 procederà alla **vendita telematica senza incanto, con eventuale gara in modalità asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it** (gestore **Aste Giudiziarie Inlinea 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

(lotto 2 della perizia di stima)

Appartamento sito in Ottaviano (NA) alla Via Luca Forte n.32, piano Terra, di 130,90 mq con garage posto al piano terra di 88,94 mq.

Detenuti dalla parte esecutata.

Confini: a) l'appartamento confina a Sud con la strada pubblica via Luca Forte dalla quale ha anche accesso indipendente. Sul lato Est confina con il deposito interno al fabbricato individuato con il subalterno 16, ad Ovest con proprietà

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 in aderenza individuata in NCEU al Foglio 3 Particella 1852, mentre sul lato Nord confina in parte con la cassa scale del fabbricato dalla quale presenta un secondo accesso, e in parte con il subalterno 10;

b) il garage confina a Sud con la strada pubblica via Luca Forte dalla quale ha accesso indipendente attraverso un ampio portone di ingresso. Sul lato Est confina con un viale che tra l'altro da accesso anche al retrostante al cortile interno al fabbricato. A Nord confina con il vano scala interno e a Ovest con l'unità immobiliare afferente alla stessa proprietà individuata con la particella 1210 sub. 9.

Riportati nel NCEU del Comune di Ottaviano (NA):

a) l'appartamento al foglio 3, p.lla 1210, sub. 9, piano T, categ. A/2, cl.3, vani 6,5, sup. cat. 136 mq, rendita € 419,62;

b) box auto al foglio 3, p.lla 1210, sub. 16 (già sub.11), piano T, categ. C/6, cl.2, sup. cat. 85 mq, rendita € 232,82.

Prezzo base euro: € 52.618,00 (cinquantaduemila-seicentodiciotto virgola zero zero)

Offerta minima (75% prezzo base): € 39.464,00 (trentanovemila-quattrocentosessantaquattro virgola zero zero)

LOTTO II

(lotto 4 della perizia di stima)

Appartamento sito in Ottaviano (NA) alla Via Luca Forte n.32, piano Primo, di 216,00 mq.

Detenuto dalla parte esecutata.

Confina a Sud con via Luca Forte sulla quale si affaccia tramite una balconata che corre lungo tutta la facciata; confina ad EST con viale che consente l'accesso al cortile interno retrostante. Sul lato Nord confina in parte con l'unità sub. 14 e in

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

parte con il vano scala da cui ha accesso. Ad Ovest confina con proprietà aliena in aderenza individuata in NCEU al Foglio 3 Particella 1852.

Riportato nel NCEU del Comune di Ottaviano (NA) al foglio 3, p.lla 1210, sub. 13, piano 1, categ. A/2, cl.3, vani 9, sup. cat. 223 mq, rendita € 581,01.

Prezzo base euro: € 71.465,00 (settantunomila - quattrocentosessantacinque virgola zero zero);

Offerta minima (75% prezzo base): € 53.599,00 (cinquantatremila – cinquecentonovantanove virgola zero zero).

Dalla perizia estimativa, redatta dall'ing. Cerciello Ferdinando Massimo, in data 2 giugno 2019, depositata il 24 giugno 2019, risulta:

- Lotto I: l'appartamento risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. La costruzione del fabbricato nel quale l'unità immobiliare oggetto di stima ricade è originariamente assentita mediante rilascio da parte del Comune di Ottaviano di Licenza Edilizia n.10/67 del 07/06/1967. Rispetto al nucleo originario sono stati realizzati negli anni degli incrementi volumetrici che hanno portato alla configurazione attuale. L'edificazione delle volumetrie aggiuntive, eseguite abusivamente a partire dagli anni '70, è stata oggetto di richiesta di Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 prot. 4136 del 27/03/1986 - Pratica UTC n.100 L'unità immobiliare sub. 9 costituisce il nucleo originale del fabbricato, la cui realizzazione è assentita con Licenza edilizia n.10/67. La distribuzione interna degli ambienti è peraltro pienamente conforme ai grafici ritrovati. Il bene è pertanto dotato di regolarità edilizia.

Il garage non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. La costruzione del fabbricato nel quale l'unità immobiliare oggetto di stima ricade è originariamente assentita mediante rilascio da parte del Comune di Ottaviano di Concessione Edilizia n.10/67 del 07/06/1967. Rispetto al nucleo originario sono stati realizzati negli anni degli incrementi volumetrici che hanno portato alla configurazione attuale. L'edificazione delle volumetrie aggiuntive, eseguite abusivamente a partire dagli anni '70, è stata oggetto di richiesta di Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 prot. 4136 del 27/03/1986 - Pratica UTC n.100. Rispetto ai grafici allegati alla richiesta di condono, l'unità immobiliare del complesso individuata con sub. 16 presenta una sostanziale conformità. Non è però rappresentata la zona soppalco ricavata in corrispondenza del vano scala interno. La difformità riscontrata non ha comportato modifiche alla volumetria complessiva del fabbricato, nè hanno modificato i prospetti esterni; pertanto le stesse, ad esito del rilascio del Condono Edilizio, potranno essere sanate con la presentazione di un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001. L'esperto stima che i costi previsti per le pratiche di sanatoria da presentare ammontino complessivamente tra oblazioni, oneri e costi professionali a circa 2.000,00 Euro.

Per entrambi gli immobili non sussistono vincoli od oneri condominiali. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento ricadono negli Ambiti Urbani Consolidati disciplinati dalle rispettive NTA all'art.15. In tale ambito sono comprese le unità sviluppatesi prevalentemente nell'ultimo cinquantennio caratterizzate da un impianto urbanistico stabilmente configurato.

- Lotto II: l'appartamento non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. La costruzione del fabbricato nel quale l'unità immobiliare oggetto di stima ricade è originariamente assentita mediante rilascio da parte del Comune di Ottaviano di Licenza Edilizia n.10/67 del 07/06/1967. Rispetto al nucleo originario sono stati realizzati negli anni degli incrementi volumetrici che hanno portato alla configurazione attuale. L'edificazione delle volumetrie aggiuntive, eseguite abusivamente a partire dagli anni '70, è stata oggetto di richiesta di Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 prot. 4136 del 27/03/1986 - Pratica UTC n.100. Rispetto ai grafici allegati alla richiesta di Condonò, si nota una sostanziale conformità, a meno della lavanderia esterna zona soggiorno che è stata ricavata successivamente in corrispondenza della zona bagno. Questa lieve difformità riscontrata non ha però alcun impatto sulla volumetria complessiva del fabbricato e, ad esito del rilascio del condono, potrà essere sanata ricorrendo ad un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 nonché un accertamento della conformità paesistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004. Si stima che i costi da sostenere per la presentazione delle pratiche ammontino a 2.000,00 euro.

Non sussistono vincoli od oneri condominiali. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade negli Ambiti Urbani Consolidati disciplinati dalle rispettive NTA all'art.15. In tale ambito sono comprese le unità sviluppatesi prevalentemente nell'ultimo cinquantennio caratterizzate da un impianto urbanistico stabilmente configurato. L'unità immobiliare rientra nell'area di tutela paesistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

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.

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

I cespiti risultano così pervenuti alla parte eseguita:

Lotti I e II in virtù di atto di donazione per Notar Antonio de Michel di Ottaviano del 21 maggio 1987, rep. 15629, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 4 giugno 1987 ai nn.14887 – 11607.

Il tutto così come pervenuto alla parte eseguita con i sopra citati titoli e come meglio precisato, descritto e valutato nella relazione redatta dall'ing. Cerciello Ferdinando Massimo, in data 2 giugno 2019, depositata il 24 giugno 2019, nonché nella relazione, ex art.567 c.p.c., redatta dal Notaio Vincenzo Calderini in data 21.2.2018, depositata il 26.2.2018, ai 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.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);

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;
- 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 CRO), 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 della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e 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, 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

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 intestato a "PROC. N.400/2017 RGE" acceso presso BNL Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli, Via Toledo, n.126 – IBAN IT 24 E 01005 03400 000000013641;

- 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 (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci.

- 11) La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

12) Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

13) La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito www.astetelematiche.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. Un estratto dell'invito di cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

14) 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 cliccando sul pulsante "assisti alla vendita".

15) 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

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

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

Per ciascun lotto il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad euro 2.000,00 (euro duemila).

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., alla vendita a favore 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

migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dalla 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;
- la gara avrà termine alle ore 13:00 del settimo 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 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE);

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) La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;
- 22) 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.
- 23) 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).
- 24) Le comunicazioni ai partecipanti saranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
- 25) 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.
- 26) 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 60 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.
- 27) 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.
- 28) Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato a "PROC. N.400/2017 RGE" acceso presso la BNL Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli, Via Toledo, n.126 – IBAN IT 24 E 01005 03400 000000013641 (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 Nola procedura esecutiva n.400/2017 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.
- 29) 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 gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993.

- 30) 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.400/2017 RGE – FONDO SPESE" acceso presso la BNL Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli, Via Toledo, n.126 il cui IBAN sarà comunicato in seguito all'aggiudicazione oppure con assegno circolare non trasferibile all'ordine della procedura da consegnare al professionista delegato.
- 31) L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

- 32) 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.

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 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;

33) 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.

34) 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 sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifici bancari ai conti correnti bancari sopra meglio individuati;

35) 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;

36) Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico 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

37) 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.

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

39) 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 Internet www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv, www.tribunale.nola.giustizia.it ;
- sul sito web www.tribunalenola.it ;
- tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet immobiliari privati (es. www.casa.it , www.idealista.it, www.bakeca.it e www.subito.it);
- sul sito web TV/ sito internet www.canaleaste.it ;
- sul quotidiano "Il Mattino" di Napoli;
- ancora, alla divulgazione della vendita mediante pubblicità commerciale a mezzo di n.200 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;

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

- infine, mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360° degli immobili abitativi pignorati sul sito internet www.astegiudiziarie.it ;

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.

40) 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;

41) 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, 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, 16 ottobre 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Diego Sorrentino