

Avv. DIEGO SORRENTINO

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141
Tel. 081 19465250 – Fax 081 19723924 – cell. 3281790065
diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it*

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

(con eventuale gara in modalità asincrona)

L'Avv. Diego Sorrentino, delegato, ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c., dal G.E. dott.ssa M. Lojodice, con ordinanza dell'11 febbraio 2022 in sostituzione dell'avv. Raffaele Limite, alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n.384.2018 R.G.E.,

AVVISA

- che il giorno **quattro (4) dicembre 2024 alle ore 15,00** e ss. procederà alla **vendita telematica senza incanto, con eventuale gara in modalità asincrona, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it (gestore EDICOM FINANCE S.R.L. S.U.) e pubblicato sul sito www.asteannunci.it**, 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 UNICO

Immobili siti in Teverola (Caserta) alla Via Galileo Galilei, n. 18, costituiti di fatto una sola unità, un appartamento posto piano secondo e un sottotetto al piano terzo (attualmente uniti in difformità alla destinazione urbanistica) e comunicanti attraverso porzione di scala condominiale, la superficie dell'appartamento è pari a circa 125mq, quella del sottotetto circa 130 mq.

Detenuto dalla parte esecutata.

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

Entrambi le unità confinano con via G. Galilei a nord, con fabbricato in aderenza p.lla 326 ad ovest, con fabbricato in aderenza p.lla 1230 ad est e fabbricato p.lla 328 a sud.

Riportati nel NCEU del Comune di Teverola (CE):

- l'appartamento, piano 2, interno 3, foglio 6, particella 5057, sub 4, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 728,20
- il sottotetto piano 3, riportato al foglio 6, particella 5057, sub 6, cat. A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 849,57.

Prezzo base euro: 178.000,00 (centosettantottomila virgola ottanta);

Offerta minima (75% prezzo base) euro: 133.500,00 (centotrentatremila-cinquecento virgola zero zero).

Dalla perizia estimativa, redatta dall'ing. Giuseppina Merola, depositata il 20.9.2021, risulta che il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento e comunicante sottotetto sovrastante (attualmente consistente in un appartamento, in difformità alla destinazione urbanistica), posti ai piani secondo e terzo, facenti parte di un fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato. La destinazione d'uso dell'immobile al piano secondo è residenziale ed è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dalla suddetta autorizzazione edilizia e con la classe catastale di appartenenza degli immobili (A/2). Diversamente, la destinazione d'uso urbanistica dell'immobile al piano terzo è sottotetto/locale di deposito (come espressa dalla suddetta autorizzazione edilizia) e risulta in difformità con quella attualmente esistente (residenziale), nonché con la classe catastale di appartenenza degli immobili (A/2 anziché C/2). L'esperto afferma che dal confronto dei grafici di progetto, allegati alla predetta Concessione Edilizia 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

variante, con il rilievo dello stato dei luoghi effettuato dalla sottoscritta, sono emerse le seguenti difformità: al piano secondo è presente una diversa distribuzione degli spazi interni e sono presenti n.3 ampliamenti realizzati uno a sud su una superficie di circa 19 mq (campitura azzurra) e due a nord (lato strada-campitura azzurra) su una superficie complessiva di circa 10 mq. Inoltre, è stato realizzato il portoncino di ingresso alle unità pignorate sulla seconda rampa di collegamento tra il piano primo e il piano secondo della scala comune. Tale portoncino funge da ingresso alle unità pignorate e inibisce, di fatto, l'ingresso agli altri aventi diritto sul vano scala comune. Pertanto, il vano scala condominiale fruibile da tutti gli aventi diritto parte attualmente da terra e arriva al secondo pianerottolo di collegamento tra il piano primo e il piano secondo. il piano terzo presenta un improprio cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile a unità abitativa, con la realizzazione di tramezzi divisorii interni. La copertura, anziché a falda come da progetto assentito, con altezza minima e massima, è stata realizzata come copertura piana con un'unica altezza interna pari a 273 cm. Inoltre, sono presenti quattro ampliamenti (campitura azzurra) rispetto alla volumetria autorizzata, due realizzati lungo il lato sud per una superficie di circa 17 mq e due lungo il lato nord (lato strada) di circa 9 mq. le difformità sopra riscontrate, fatta eccezione per la diversa disposizione interna, non sono né sanabili e né condonabili ai sensi della vigente normativa, in quanto la volumetria del lotto è stata già completamente assorbita nella realizzazione dell'intero stabile. Pertanto, gli abusi riscontrati andrebbero rimossi allo scopo di ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici assentiti dalla C.E. n.195 del 24.06.2002. Da quanto comunicato dall'UTC non è presente alcun ordine di demolizione dei volumi abusivi. Le parti abusive di cui dovrebbe prevedersi la demolizione sono le

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

seguenti: 1. PIANO SECONDO - Rimozione degli ampliamenti con abbattimento delle tompagnature esterne, previo smontaggio degli infissi e dei sanitari; - Integrazione e adeguamento delle pavimentazioni e degli impianti; - Realizzazione delle nuove tompagnature, degli impianti e rimontaggio dei serramenti come da grafici di progetto; - Demolizione del portoncino di ingresso realizzato sul vano scala comune; 2. PIANO TERZO - Demolizione del solaio piano di copertura e rifacimento dello stesso con la pendenza prevista dai grafici progettuali; - Rimozione di tutti i tramezzi interni; - Rimozione degli ampliamenti con abbattimento delle tompagnature esterne, previo smontaggio degli infissi e dei sanitari; - Integrazione e adeguamento delle pavimentazioni e degli impianti; - Realizzazione delle nuove tompagnature, degli impianti e rimontaggio dei serramenti come da grafici di progetto. I costi relativi alle demolizioni e ai rifacimenti sopra riportati, a parere dell'esperto, possono essere approssimabili a circa € 50.000,00 comprensivi delle spese tecniche di presentazione della SCIA di demolizione. Detti oneri non saranno detratti dal valore di stima, come previsto da codesto GE, ma sarà stimato il valore d'uso delle porzioni abusive e con impropria destinazione d'uso. A valle di tutte le demolizioni e rifacimenti sopra descritti, l'unità pignorata andrebbe regolarizzata attraverso una CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni, avente un costo stimato di circa 3.000 euro, comprensivo di spese tecniche ed oneri comunali. Il comune di Teverola è dotato di Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera del C.C. n.36 del 18.11.2013. Non risulta l'esistenza di un condominio.

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 beni risultano pervenuti alla parte esecutata con atto di donazione per Notar Maciariello del 13 settembre 2002, trascritto il 2 ottobre 18 luglio 2002 ai nn. 28484 - 22496.

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 Marco Galante del 31 luglio 2018 ed integrazione del 20 marzo 2020, nonché nella relazione dell'ing. Giuseppina Merola, depositata il 29.9.2021, 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.garavirtuale.it) cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita;
- 3) Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:
 - I dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
 - L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

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 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM FINANCE S.R.L. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: IT02A0326812000052914015770 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:

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

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

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, 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

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

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 **20% (venti%)** del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita EDICOM FINANCE S.R.L. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: IT02A0326812000052914015770 con causale "Proc. Esecutiva n. 384/2018 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 riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

- 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.garavirtuale.it
- Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione.
- 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.garavirtuale.it cliccando sul pulsante “assisi alla vendita”.
- 14) Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:
- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
 - verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

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

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

Ciascun rilancio minimo non potrà essere inferiore a euro 3.000,00 (tremila zero zero).

- 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.garavirtuale.it;
 - ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
 - il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
 - la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
 - la gara avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.
- 20) EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

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;
- 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.

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

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 conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

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 (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.384/2018 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.384/2018 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) Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi 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.384/2018 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.

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) L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.
- 31) La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di 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;

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

- 34) La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;
- 35) Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- 36) Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. n. 380/2001 e 40 della legge n.47/1985 e s.m.
- 37) L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta.
- 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.asteannunci.it e www.garavirtuale.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.

Avv. DIEGO SORRENTINO

Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141

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

diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it

- Inoltre, provvederà ad effettuare la pubblicità della vendita stessa, per una sola volta, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul quotidiano “Il Mattino” di Napoli.

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

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

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

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.garavirtuale.it e pubblicato sul sito www.asteannunci.it (gestore EDICOM FINANCE S.R.L. S.U.), 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)

Avv. DIEGO SORRENTINO

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141
Tel. 081 19465250 – Fax 081 19723924 – cell. 3281790065
diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.it*

Napoli, 17 settembre 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Diego Sorrentino