

**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 M. Valenti, con decreto del 9 febbraio 2022, in sostituzione dell'avv. Raffaele Limite già nominato con ordinanza del 15 ottobre 2020, nella procedura esecutiva n.249/2016 R.G.E.

**AVVISA**

- che il giorno **ventitré (23) aprile 2025 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](http://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 III**

In Somma Vesuviana (NA) Via Starza della Regina 6,  
N.4 - Porzione di fabbricato in costruzione, p. T composto da locale magazzino per una superficie di circa mq.32. Libero  
Confina: - a Nord con il cespite individuato al NCEU al foglio 12 p.lla 130 sub 4;  
- a Est con il terreno individuato al NCT foglio 12 p.lla 130; - a Sud con il cespite

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

individuato al NCEU al foglio 12 p.lla 130 sub 6 - a Ovest con la via Giulio Cesare.

Riportato nel NCEU del Comune di Somma Vesuviana, foglio 12, p.lla 130, sub 5, cat. F/3, piano T;

N.5 - Porzione di fabbricato in costruzione, p. T composto da locale magazzino per una superficie di circa mq.32. Libero

Confina: -a Sud con locale deposito proprietà stessa ditta identificato al foglio 12, p.lla 130, sub 7; -a Ovest con Via Giulio Cesare; -a Nord con locale deposito proprietà stessa ditta identificato al foglio 12, p.lla 130, sub 5.

Riportato nel NCEU del Comune di Somma Vesuviana, foglio 12, p.lla 130, sub 6, cat.F/3, piano T;

N.6 - Porzione di fabbricato in costruzione, p. T composto da locale deposito per una superficie di circa mq.32. Libero.

Confina: - a Sud terreno incolto di proprietà stessa ditta, inserito in questa procedura esecutiva ed identificato al Catasto Terreni del Comune di somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 130; - a Ovest con la Via Giulio Cesare; - a Nord con locale deposito di proprietà stessa ditta identificato al NCEU del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 130, sub 6.

Riportato nel NCEU del Comune di Somma Vesuviana, foglio 12, p.lla 130, sub 7, cat.F/3, piano T;

N.8 - Porzione di fabbricato in costruzione composto da un appartamento al p. I per una superficie di mq.203 oltre di circa mq.100 per balconi. Libero

Confina: - a Sud terreno incolto di proprietà stessa ditta, inserito in questa procedura esecutiva ed identificato al Catasto Terreni del Comune di somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 130; - a Ovest con la Via Giulio Cesare; - a Nord con

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

locale deposito di proprietà stessa ditta identificato al NCEU del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 130, sub 8.

Riportato nel NCEU del Comune di Somma Vesuviana, foglio 12, p.lla 130, sub 9, cat. F/3, scala B, piano 1;

N.10 - Porzione di fabbricato in costruzione composto da un appartamento al p.

II per una superficie di mq.203 oltre di circa mq.78 per balconi. Libero

Confina: - a Sud con terreno incolto di proprietà stessa ditta, inserito in questa procedura esecutiva ed identificato al Catasto Terreni del Comune di somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 130; - a Ovest con la Via Giulio Cesare; - a Nord con immobile di proprietà stessa ditta identificato al NCEU del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 130, sub 8. - a Est con terreno individuato al NCT foglio 12 p.lla 130 di proprietà stessa ditta

Riportato nel NCEU del Comune di Somma Vesuviana, foglio 12, p.lla 130, sub 11, cat.F/3, scala B, piano 2;

N.11 - Porzione di fabbricato in costruzione composto da un appartamento al p.

III per una superficie di mq.203 oltre di circa mq.78 per balconi. Libero.

Confina: - a Sud con terreno incolto di proprietà stessa ditta, inserito in questa procedura esecutiva ed identificato al Catasto Terreni del Comune di somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 130; - a Ovest con la Via Giulio Cesare; - a Nord con immobile di proprietà stessa ditta identificato al NCEU del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 130, sub 4,8,10. - a Est con terreno individuato al NCT foglio 12 p.lla 130 di proprietà stessa ditta.

Riportato nel NCEU del Comune di Somma Vesuviana, foglio 12, p.lla 130, sub 12, cat.F/3, scala B, piano 3;

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

N.12 - Porzione di fabbricato in costruzione composto da un appartamento al p.

IV per una superficie di mq.203 oltre di circa mq.78 per balconi. Libero

Confina: - a Sud e ad Est con terreno incolto di proprietà stessa ditta, inserito in questa procedura esecutiva ed identificato al Catasto Terreni del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 130; - a Ovest con la Via Giulio Cesare; - a Nord con immobile di proprietà stessa ditta identificato al NCEU del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 130, sub 4,8,10.

Riportato nel NCEU del Comune di Somma Vesuviana, foglio 12, p.lla 130, sub 13, cat.F/3, piano 4;

**Prezzo base euro: € 66.530,00 (sessantaseimila-cinquecentotrenta virgola zero zero);**

**Offerta minima (75% prezzo base): € 49.898,00 (quarantanovemila-ottocentonovantotto virgola zero zero)**

Dalla perizia estimativa, redatta dall'arch. Antonio Tammaro, in data 3 ottobre 2018, depositata il 5-8 ottobre 2018, risulta:

- Lotto III: Le unità immobiliari site in Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina identificate al NCEU al foglio 12 p.lla 130 sub 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13 sono state realizzate in difformità dagli strumenti urbanistici e senza Concessione Edilizia, per essa è stata presentata domanda di condono n° 143, protocollo n. 4505 del 14/03/1986. Il fabbricato in oggetto risulta conforme ai grafici di cui alla pratica suindicata ad eccezione di lieve difformità della divisione interna. Vi è una parziale difformità tra lo stato di fatto ed i grafici allegati alla domanda di condono. Sebbene catastalmente al piano terra di tale fabbricato sono stati attribuiti tre sub distinti (sub 5, 6, 7), nei grafici allegati alla richiesta di condono, il piano terra viene rappresentato come locale unico di 98,82 mq.

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

Occorre completare i pagamenti delle oblazioni e degli oneri concessori.

Per l'intero lotto è da considerare l'importo di € 66.456,34 che l'esperto ha detratto dal prezzo di stima.

Il fabbricato è in corso di costruzione non ultimato ed allo stato grezzo.

Non risultano depositate planimetrie catastali.

Le unità immobiliari site in Somma Vesuviana ed identificata al NCEU al foglio 12, p.lla 130 sub 5,6,7,9,11,12,13 ricadono in Zona F.

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.

I cespiti risultano così pervenuti alla parte eseguita:

- Lotto III in virtù di atto per Notar Pietro Rosanova del 5 giugno 1980, trascritto il 24 giugno 1980 ai nn.16262 – 14238 presso Napoli 2.

Il tutto così come pervenuto alla parte eseguita con i sopra citati titoli e come meglio precisato, descritto e valutato nella relazione dell'arch. Antonio Tammaro del 3 ottobre 2018, depositata il 5-8 ottobre 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](http://www.astetelematiche.it)) cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita;

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

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;
- 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;

**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 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 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

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

di posta elettronica certificata attestati nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015;

- 4) L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che:
- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
  - b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).
- 5) Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo [diegosorrentino@pec.it](mailto:diegosorrentino@pec.it),
- 6) Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1,

**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.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

- 7) La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a “PROC. N.249/2016 RGE CAUZIONI” acceso presso BNL Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli, Via Toledo, n.126 – IBAN IT 04 M 01005 03400 000000010212;
- 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.

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

- 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.
- 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](http://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](http://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;

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

- 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 delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

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

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

Ciascun rilancio minimo non potrà essere inferiore a:

- Lotto III euro 2.000,00;

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

- b) 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 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](http://www.astetelematiche.it);
  - ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
  - il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
  - la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
  - la gara avrà termine alle ore 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

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

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);

- 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;

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

- b) 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 le spese della procedura eventualmente dovute nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

nonché:

**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) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 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.
- 27) 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.
- 28) Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato a "PROC. N.249/2016 RGE – PREZZO" acceso presso la BNL Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli, Via Toledo, n.126 – IBAN IT 55 0 01005 03400 000000010214 (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.249/2016 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

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

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 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.249/2016 RGE – FONDO SPESE" acceso presso la BNL Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli, Via Toledo, n.126 – IBAN IT 78 N 01005 03400 000000010213 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.

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

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.

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;

**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) 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.
- 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv), [www.tribunale.nola.giustizia.it](http://www.tribunale.nola.giustizia.it) ;
  - sul sito web [www.tribunalenola.it](http://www.tribunalenola.it) ;
  - tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet immobiliari privati (es. [www.casa.it](http://www.casa.it) , [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it));
  - sul sito web TV/ sito internet [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) ;
  - sul quotidiano “Il Mattino” di Napoli;

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

- 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;

- infine, mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360° degli immobili abitativi pignorati sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://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](mailto:diegosorrentino@gmail.com))

Napoli, 23 gennaio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Diego Sorrentino