

**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 A. Paone, con ordinanza del 3 gennaio 2025, alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n.175/2020 R.G.E.,

**AVVISA**

- che il giorno **dieci (10) giugno 2026 alle ore 16,00 e ss.** 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**

Piena ed intera proprietà di immobili siti in Melito di Napoli alla Via Campania n.26

**LOTTO VI**

**BENE 1 – Appartamento:** censito nel NCEU comune di Melito di Napoli, foglio 4, particella 523, sub. 30, cat. A/2, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita € 588,76 – Via Campania n° 26 - scala B - piano 1.

Il suddetto bene confina a nord con bene censito al NCEU del Comune Melito di Napoli al foglio 4 part. 523 sub 31 e cassa scale, a est, in proiezione, con via

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

Campania, e a sud con bene censito al NCEU del Comune Melito di Napoli al foglio 4 part. 523 sub 11 salvo altri.

**BENE 2 – Garage:** censito nel NCEU comune di Melito di Napoli, foglio 4, particella 523, sub. 74, cat. C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita € 49,06 – Via Campania n° 26 - piano S2 - interno 24.

Il suddetto bene confina a nord con bene censito al NCEU del Comune Melito di Napoli al foglio 4 part. 523 sub 62, a est e a sud con area comune di manovra salvo altri.

Detenuto da terzi con titolo inopponibile nei confronti della procedura.

**Prezzo base Euro: 198.950,00 (centonovantottomila-novecentocinquanta virgola zero zero).**

**Offerta minima (75% prezzo base): 149.212,50 (centoquarantanovemila-duecentododici virgola cinquanta).**

**LOTTO VII**

**BENE 1 – Locale commerciale (nello stato di fatto appartamento):** censito nel NCEU comune di Melito di Napoli, foglio 4, particella 523, sub. 31, cat. C/1, classe 3, consistenza 91 mq, rendita € 1.179,64 – Via Campania n° 26 - scala B - piano 1 - interno 9.

Il suddetto bene confina a nord con bene censito al NCEU del Comune Melito di Napoli al foglio 4 part. 523 sub 32, a est con pianerottolo condominiale, e a sud con bene censito al NCEU del Comune Melito di Napoli al foglio 4 part. 523 sub 30 salvo altri.

**BENE 2 – Garage:** censito nel NCEU comune di Melito di Napoli, foglio 4, particella 523, sub. 73, cat. C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita € 49,06 – Via Campania n° 26 - piano S2 - interno 23.

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

Il suddetto bene confina a sud con bene censito al NCEU del Comune Melito di Napoli al foglio 4 part. 523 sub 94, a ovest con area comune di manovra, e a nord con bene censito al NCEU del Comune Melito di Napoli al foglio 4 part. 523 sub 74 salvo altri.

Liberi.

**Prezzo base Euro: 85.000,00 (ottantacinquemila virgola zero zero).**

**Offerta minima (75% prezzo base): 63.750,00 (sessantatremila-settecentocinquanta virgola zero zero).**

**LOTTO VIII**

**BENE 1 – Appartamento:** censito nel NCEU comune di Melito di Napoli, foglio 4, particella 523, sub. 34, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 247,90 – Via Campania n° 26 - scala B - piano 2 - interno 17.

Il suddetto bene confina a ovest con bene censito al NCEU del Comune Melito di Napoli al foglio 4 part. 523 sub 35, a nord con cassa scale, e a est, in proiezione, con via Campania salvo altri.

**BENE 2 – Garage:** censito nel NCEU comune di Melito di Napoli, foglio 4, particella 523, sub. 59, cat. C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita € 49,06 – Via Campania n° 26 - piano S2 - interno 9.

Il suddetto bene confina a sud con bene censito al NCEU del Comune Melito di Napoli al foglio 4 part. 523 sub 58, a ovest con area comune di manovra, e a nord con cassa scale salvo altri.

Liberi.

**Prezzo base Euro: 66.600,00 (sessantaseimila-seicento virgola zero zero).**

**Offerta minima (75% prezzo base): 49.950,00 (quarantanovemila-**

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

**novacentocinquanta virgola zero zero).**

**LOTTO IX**

**BENE 1 – Laboratorio (nello stato di fatto adibito ad appartamento):**

censito nel NCEU comune di Melito di Napoli, foglio 4, particella 523, sub. 35, cat. C/3, classe U, consistenza 79 mq, rendita € 236,64 – Via Campania n° 26 - scala B - piano 2 - interno 18.

Il suddetto bene confina a nord con bene censito al NCEU del Comune Melito di Napoli al foglio 4 part. 523 sub 36, a est con bene censito al NCEU del Comune Melito di Napoli al foglio 4 part. 523 sub 34, e a sud con bene censito al NCEU del Comune Melito di Napoli al foglio 4 part. 523 sub 16 salvo altri.

**BENE 2 – Garage:** censito nel NCEU comune di Melito di Napoli, foglio 4, particella 523, sub. 67, cat. C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita € 49,06 – Via Campania n° 26 - piano S2 - interno 17.

Il suddetto bene confina a sud con bene censito al NCEU del Comune Melito di Napoli al foglio 4 part. 523 sub 66, a ovest con area comune di manovra, e a nord con bene censito al NCEU del Comune Melito di Napoli al foglio 4 part. 523 sub 68 salvo altri.

Detenuto da terzi con titolo inopponibile nei confronti della procedura.

**Prezzo base Euro: 82.975,00 (ottantaduemila-novecentosettantacinque virgola zero zero).**

**Offerta minima (75% prezzo base): 62.231,25 (sessantaduemila-duecentotrentuno virgola venticinque).**

**LOTTO X**

**BENE 1 – Appartamento:** censito nel NCEU comune di Melito di Napoli, foglio 4, particella 523, sub. 37, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita €

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

402,84 – Via Campania n° 26 - scala B - piano 2 - interno 20.

Il suddetto bene confina a ovest e a sud con bene censito al NCEU del Comune Melito di Napoli al foglio 4 part. 523 sub 36, e a est con bene censito al NCEU del Comune Melito di Napoli al foglio 4 part. 523 sub 38 salvo altri.

**BENE 2 – Garage:** censito nel NCEU comune di Melito di Napoli, foglio 4, particella 523, sub. 70, cat. C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita € 49,06 – Via Campania n° 26 - piano S2 - interno 20.

Il suddetto bene confina a sud con bene censito al NCEU del Comune Melito di Napoli al foglio 4 part. 523 sub 69, a ovest con area comune di manovra, e a nord con bene censito al NCEU del Comune Melito di Napoli al foglio 4 part. 523 sub 88 salvo altri.

Detenuto da terzi con titolo inopponibile nei confronti della procedura.

**Prezzo base Euro: 96.200,00 (novantaseimila-duecento virgola zero zero).**

**Offerta minima (75% prezzo base): 72.150,00 (settantaduemilacentocinquanta virgola zero zero).**

Dalla perizia estimativa, redatta dall'arch. Vittorio Merito, depositata il 27 luglio 2023, emerge quanto segue:

L'edificio, di cui sono parte i cespiti staggiti, è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 160bis/91, rilasciata dal Comune di Melito di Napoli in data 05.03.1992, e successiva Variante n. 33/93 del 21.06.1994.

Secondo il P.R.G. vigente approvato con D.P.A.P. n.12 del 06.10.1987 e variante puntuale al P.R.G. adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 24.05.2004 e definitivamente approvato con D.P.A.P. n. 1010 in data 27.12.2007, il suolo su cui insiste il fabbricato censito al N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 523, 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*

questo comune ricade in parte in zona "D1 - Zona Industriale Esistente e di Ampliamento" e in parte in zona "E3 - Fascia di Rispetto Stradale".

In dettaglio per i singoli cespiti:

LOTTO VI – BENE I - L'esperto ha verificato che, per il bene de quo, risulta presentata istanza di Condono Edilizio, ai sensi del D.L. 649/94, prot. 1159 del 23.01.1995 per cambio di destinazione d'uso da artigianale/commerciale a residenziale. Il comune di Melito di Napoli ha richiesto, con nota prot. 10869 del 17.06.1996, notificata a mano alla società CE.MA. s.r.l. in data 27.06.1996 e con nota prot. 3569 in data 16.02.2006 notificata a mezzo racc. a/r in data 22.12.2006, le dovute integrazioni precisando quanto segue: ...omissis.... "... Si informa che la mancata trasmissione dei documenti richiesti e/o il mancato pagamento di quanto dovuto, nel termine di 45 giorni, comporterà la sospensione della pratica di condono in esame"..... (all.5) Il comune di Melito di Napoli ha reiterato la suddetta richiesta, con nota prot. 3569 in data 16.02.2006 notificata alla sig.ra De Vivo Patrizia (promissario acquirente) a mezzo racc. a/r in data 22.12.2006, precisando quanto segue: ...omissis.... "... nonostante i termini previsti per Legge siano ampiamente scaduti, si assegna un ulteriore periodo di giorni sessanta per la presentazione della documentazione richiesta, quale termine perentorio, previa l'improcedibilità della domanda"..... (all.5) L'esperto ha appurato che, allo stato, la suddetta pratica non è stata integrata. L'esperto ha verificato che, per quanto riportato nella predetta pratica di condono, risulta pagata l'oblazione pari a £ 834.000. Lo stesso ha fatto richiesta al Comune di Melito di Napoli del calcolo degli importi (oblazioni e oneri concessori) per la definizione delle istanze di condono edilizio. Il Comune di Melito di Napoli, con nota prot. 13023 del 21.06.2023, ha comunicato quanto segue (all. 5): "... Omissis.... per le pratiche

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

non ancora esitate, non è possibile emettere certificazione di congruità delle oblazioni di condono edilizio e degli oneri concessori dovuti, in quanto le pratiche di che trattasi risultano ancora carenti di parte della documentazione di cui agli artt. 34 e 35 L. 47/85, documentazione a suo tempo regolarmente richiesta alle parti”. L’esperto, tra l’altro, rappresenta che: - la predetta istanza di condono è in corso di definizione e non sono intervenuti dinieghi; - l’edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato oggetto di singole istanze di condono; - le istanze di condono, inerenti all’edificio de quo, risultano richieste dai promissari acquirenti (non avente causa); - il limite max di cubatura assentibile, secondo quanto disposto dalla ex L.724/94, è fissato nella misura di 750 mc. - l’intero edificio supera la cubatura massima di 750 mc. L’esperto, per quanto sopra rappresentato, evidenzia quanto chiarito dalla Suprema Corte di Cassazione: .... “In materia di condono edilizio disciplinato dalla legge 24 novembre 1994, n. 724, ai fini della individuazione dei limiti stabiliti per la concedibilità della sanatoria, ogni edificio va inteso quale complesso unitario qualora faccia capo ad un unico soggetto legittimato alla proposizione della domanda di condono, con la conseguenza che le eventuali singole istanze presentate in relazione alle separate unità che compongono tale edificio devono riferirsi ad un'unica concessione in sanatoria, onde evitare l'elusione del limite legale di consistenza dell'opera. Qualora, invece, per effetto della suddivisione della costruzione o della limitazione quantitativa del titolo abilitante la presentazione della domanda di sanatoria, vi siano più soggetti legittimati, è possibile proporre istanze separate relative ad un medesimo immobile. (Fattispecie nella quale la Corte ha ritenuto inapplicabile il condono, essendo emerso che l'immobile era stato interamente realizzato ed era di proprietà di un unico soggetto).” .... cfr.: (Cass. Sez. III n. 44596 del 24.10.2016). L’esperto

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di: 1. diversa destinazione d'uso da artigianale/commerciale a residenziale; 2. diversa distribuzione interna e frazionamento; 3. diversa sagoma di facciata; 4. unione di due balconi di pertinenza. Le predette difformità, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente. Le predette difformità non sono state sanate e sarebbero condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, l'epoca di realizzazione è avvenuta entro il 31.12.1994 e se si ritenessero sussistenti le ragioni del credito al momento della proposizione della domanda di arricchimento senza causa (15.06.2000). L'esperto evidenzia che, nel caso sopra riportato, sarebbe astrattamente possibile riaprire i termini dell'ultimo condono edilizio ex L. 326/2003. Viceversa, non sono condonabili se si ritenessero sussistenti le ragioni del credito riferite all'accertamento del credito avvenuto in virtù della sentenza n.1706/2020 pubbl. il 13.05.2020. L'esperto per tutto quanto sopra riportato, in via prudenziale, effettuerà un abbattimento sul valore di stima del cespite.

LOTTO VI – BENE II - L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati al titolo edilizio ad eccezione di: 1. frazionamento. La predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 5.000,00 x 11%) x 2 = € 1.100,00 Oneri Tecnici € 1.500,00.

LOTTO VII – BENE I - L'esperto ha verificato che, per il bene de quo, risulta presentata istanza di Condono Edilizio, ai sensi del D.L. 649/94, prot. 1163 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*

23.01.1995 per cambio di destinazione d'uso da artigianale/commerciale a residenziale. Il comune di Melito di Napoli ha richiesto, con nota prot. 10888 del 17.06.1996, notificata a mano alla società CE.MA. s.r.l. in data 27.06.1996, le dovute integrazioni precisando quanto segue: ...omissis.... "... Si informa che la mancata trasmissione dei documenti richiesti e/o il mancato pagamento di quanto dovuto, nel termine di 45 giorni, comporterà la sospensione della pratica di condono in esame"..... (all.5) L'esperto ha appurato che, allo stato, la suddetta pratica non è stata integrata. L'esperto ha verificato che, per quanto riportato nella predetta pratica di condono, risulta pagata l'oblazione pari a £ 834.000. Lo stesso ha fatto richiesta al Comune di Melito di Napoli del calcolo degli importi (oblazioni e oneri concessori) per la definizione delle istanze di condono edilizio.

Il Comune di Melito di Napoli, con nota prot. 13023 del 21.06.2023, ha comunicato quanto segue (all. 5): "... Omissis.... per le pratiche non ancora esitate, non è possibile emettere certificazione di congruità delle oblazioni di condono edilizio e degli oneri concessori dovuti, in quanto le pratiche di che trattasi risultano ancora carenti di parte della documentazione di cui agli artt. 34 e 35 L. 47/85, documentazione a suo tempo regolarmente richiesta alle parti".

L'esperto, tra l'altro, rappresenta che: - la predetta istanza di condono è in corso di definizione e non sono intervenuti dinieghi; - l'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato oggetto di singole istanze di condono; - le istanze di condono, inerenti all'edificio de quo, risultano richieste dai promissari acquirenti (non avente causa); - il limite max di cubatura assentibile, secondo quanto disposto dalla ex L.724/94, è fissato nella misura di 750 mc. - l'intero edificio supera la cubatura massima di 750 mc. L'esperto, per quanto sopra rappresentato, evidenzia quanto chiarito dalla Suprema Corte di Cassazione: .... "In materia di condono

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

edilizio disciplinato dalla legge 24 novembre 1994, n. 724, ai fini della individuazione dei limiti stabiliti per la concedibilità della sanatoria, ogni edificio va inteso quale complesso unitario qualora faccia capo ad un unico soggetto legittimato alla proposizione della domanda di condono, con la conseguenza che le eventuali singole istanze presentate in relazione alle separate unità che compongono tale edificio devono riferirsi ad un'unica concessione in sanatoria, onde evitare l'elusione del limite legale di consistenza dell'opera. Qualora, invece, per effetto della suddivisione della costruzione o della limitazione quantitativa del titolo abilitante la presentazione della domanda di sanatoria, vi siano più soggetti legittimati, è possibile proporre istanze separate relative ad un medesimo immobile. (Fattispecie nella quale la Corte ha ritenuto inapplicabile il condono, essendo emerso che l'immobile era stato interamente realizzato ed era di proprietà di un unico soggetto).” .... cfr.: (Cass. Sez. III n. 44596 del 24.10.2016). L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di: 1. diversa destinazione d'uso da artigianale/commerciale a residenziale; 2. diversa distribuzione interna e frazionamento; 3. diversa sagoma di facciata; 4. aumento di superficie balcone di pertinenza. Le predette difformità, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente. Le predette difformità non sono state sanate e sarebbero condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, l'epoca di realizzazione è avvenuta entro il 31.12.1994 e se si ritenessero sussistenti le ragioni del credito al momento della proposizione della domanda di arricchimento senza causa (15.06.2000). L'esperto evidenzia che, nel caso sopra riportato, sarebbe astrattamente possibile riaprire i

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

termini dell'ultimo condono edilizio ex L. 326/2003. Viceversa, non sono condonabili se si ritenessero sussistenti le ragioni del credito riferite all'accertamento del credito avvenuto in virtù della sentenza n.1706/2020 pubbl. il 13.05.2020. L'esperto per tutto quanto sopra riportato, in via prudenziale, effettuerà un abbattimento sul valore di stima del cespite.

LOTTO VII – BENE II - L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati al titolo edilizio ad eccezione di: 1. frazionamento. La predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 5.000,00 x 11%) x 2 = € 1.100,00 Oneri Tecnici € 1.500,00.

LOTTO VIII – BENE I - L'esperto ha verificato che, per il bene de quo, risulta presentata istanza di Condono Edilizio, ai sensi del D.L. 649/94, prot. 1161 del 23.01.1995 per cambio di destinazione d'uso da artigianale/commerciale a residenziale. Il comune di Melito di Napoli ha richiesto, con nota prot. 10873 del 17.06.1996, notificata a mano alla società CE.MA. s.r.l. in data 27.06.1996, le dovute integrazioni precisando quanto segue: ...omissis... “... Si informa che la mancata trasmissione dei documenti richiesti e/o il mancato pagamento di quanto dovuto, nel termine di 45 giorni, comporterà la sospensione della pratica di condono in esame”..... (all.5) L'esperto ha appurato che, allo stato, la suddetta pratica è stata parzialmente integrata. L'esperto ha verificato che, per quanto riportato nella predetta pratica di condono, risulta pagata l'oblazione pari a £ 5.538.000 e oneri di concessione pari a £ 835.978. Lo stesso ha fatto richiesta al Comune di Melito di Napoli del calcolo degli importi (oblazioni e oneri concessori) per la definizione delle istanze di condono edilizio. Il Comune 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*

Melito di Napoli, con nota prot. 13023 del 21.06.2023, ha comunicato quanto segue (all. 5): “.... Omissis.... per le pratiche non ancora esitate, non è possibile emettere certificazione di congruità delle oblazioni di condono edilizio e degli oneri concessori dovuti, in quanto le pratiche di che trattasi risultano ancora carenti di parte della documentazione di cui agli artt. 34 e 35 L. 47/85, documentazione a suo tempo regolarmente richiesta alle parti”. L’esperto, tra l’altro, rappresenta che: - la predetta istanza di condono è in corso di definizione e non sono intervenuti dinieghi; - l’edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato oggetto di singole istanze di condono; - le istanze di condono, inerenti all’edificio de quo, risultano richieste dai promissari acquirenti (non avente causa); - il limite max di cubatura assentibile, secondo quanto disposto dalla ex L.724/94, è fissato nella misura di 750 mc. - l’intero edificio supera la cubatura massima di 750 mc. L’esperto, per quanto sopra rappresentato, evidenzia quanto chiarito dalla Suprema Corte di Cassazione: .... “In materia di condono edilizio disciplinato dalla legge 24 novembre 1994, n. 724, ai fini della individuazione dei limiti stabiliti per la concedibilità della sanatoria, ogni edificio va inteso quale complesso unitario qualora faccia capo ad un unico soggetto legittimato alla proposizione della domanda di condono, con la conseguenza che le eventuali singole istanze presentate in relazione alle separate unità che compongono tale edificio devono riferirsi ad un’unica concessione in sanatoria, onde evitare l’elusione del limite legale di consistenza dell’opera. Qualora, invece, per effetto della suddivisione della costruzione o della limitazione quantitativa del titolo abilitante la presentazione della domanda di sanatoria, vi siano più soggetti legittimati, è possibile proporre istanze separate relative ad un medesimo immobile. (Fattispecie nella quale la Corte ha ritenuto inapplicabile il condono, essendo emerso 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*

l'immobile era stato interamente realizzato ed era di proprietà di un unico soggetto).” .... cfr.: (Cass. Sez. III n. 44596 del 24.10.2016). L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di: 1. diversa destinazione d'uso da artigianale/commerciale (deposito) a residenziale; 2. diversa sagoma di facciata e frazionamento; 3. unione di due balconi di pertinenza. Le predette difformità, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente. Le predette difformità non sono state sanate e sarebbero condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, l'epoca di realizzazione è avvenuta entro il 31.12.1994 e se si ritenessero sussistenti le ragioni del credito al momento della proposizione della domanda di arricchimento senza causa (15.06.2000) L'esperto evidenzia che, nel caso sopra riportato, sarebbe astrattamente possibile riaprire i termini dell'ultimo condono edilizio ex L. 326/2003. Viceversa, non sono condonabili se si ritenessero sussistenti le ragioni del credito riferite all'accertamento del credito avvenuto in virtù della sentenza n.1706/2020 pubbl. il 13.05.2020. L'esperto per tutto quanto sopra riportato, in via prudenziale, effettuerà un abbattimento sul valore di stima del cespite.

LOTTO VIII – BENE II - L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati al titolo edilizio ad eccezione di: 1. frazionamento; 2. aumento consistenza. La predetta difformità, di cui al punto 1, non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 5.000,00 x 11%) x 2 = € 1.100,00 Oneri Tecnici € 1.500,00. Il predetto abuso, di cui al punto 2, dovrà essere ripristinato. Il costo

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

complessivo, per il ripristino della consistenza legittima, è forfettariamente pari a € 1.000,00.

LOTTO IX- BENE I - L'esperto ha verificato che, per il bene de quo, risulta presentata istanza di Condono Edilizio, ai sensi del D.L. 649/94, prot. 1160 del 23.01.1995 per cambio di destinazione d'uso da artigianale/commerciale a residenziale. Il comune di Melito di Napoli ha richiesto, con nota prot. 10862 del 17.06.1996, notificata a mano alla società CE.MA. s.r.l. in data 27.06.1996, le dovute integrazioni precisando quanto segue: ...omissis... "... Si informa che la mancata trasmissione dei documenti richiesti e/o il mancato pagamento di quanto dovuto, nel termine di 45 giorni, comporterà la sospensione della pratica di condono in esame"..... (all.5) L'esperto ha appurato che, allo stato, la suddetta pratica non è stata integrata. L'esperto ha verificato che, per quanto riportato nella predetta pratica di condono, risulta pagata l'oblazione pari a £ 834.000. Lo stesso ha fatto richiesta al Comune di Melito di Napoli del calcolo degli importi (oblazioni e oneri concessori) per la definizione delle istanze di condono edilizio. Il Comune di Melito di Napoli, con nota prot. 13023 del 21.06.2023, ha comunicato quanto segue (all. 5): "... Omissis.... per le pratiche non ancora esitate, non è possibile emettere certificazione di congruità delle oblazioni di condono edilizio e degli oneri concessori dovuti, in quanto le pratiche di che trattasi risultano ancora carenti di parte della documentazione di cui agli artt. 34 e 35 L. 47/85, documentazione a suo tempo regolarmente richiesta alle parti". L'esperto, tra l'altro, rappresenta che: - la predetta istanza di condono è in corso di definizione e non sono intervenuti dinieghi; - l'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato oggetto di singole istanze di condono; - le istanze di condono, inerenti all'edificio de quo, risultano richieste dai promittenti acquirenti (non

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

avente causa); - il limite max di cubatura assentibile, secondo quanto disposto dalla ex L.724/94, è fissato nella misura di 750 mc. - l'intero edificio supera la cubatura massima di 750 mc. L'esperto, per quanto sopra rappresentato, evidenzia quanto chiarito dalla Suprema Corte di Cassazione: .... “In materia di condono edilizio disciplinato dalla legge 24 novembre 1994, n. 724, ai fini della individuazione dei limiti stabiliti per la concedibilità della sanatoria, ogni edificio va inteso quale complesso unitario qualora faccia capo ad un unico soggetto legittimato alla proposizione della domanda di condono, con la conseguenza che le eventuali singole istanze presentate in relazione alle separate unità che compongono tale edificio devono riferirsi ad un'unica concessione in sanatoria, onde evitare l'elusione del limite legale di consistenza dell'opera. Qualora, invece, per effetto della suddivisione della costruzione o della limitazione quantitativa del titolo abilitante la presentazione della domanda di sanatoria, vi siano più soggetti legittimati, è possibile proporre istanze separate relative ad un medesimo immobile. (Fattispecie nella quale la Corte ha ritenuto inapplicabile il condono, essendo emerso che l'immobile era stato interamente realizzato ed era di proprietà di un unico soggetto).” .... cfr.: (Cass. Sez. III n. 44596 del 24.10.2016). L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di: 1. diversa destinazione d'uso da artigianale/commerciale (deposito) a residenziale; 2. diversa distribuzione interna e frazionamento; Le predette difformità, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente. Le predette difformità non sono state sanate e sarebbero condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, l'epoca di realizzazione è avvenuta entro il

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

31.12.1994 e se si ritenessero sussistenti le ragioni del credito al momento della proposizione della domanda di arricchimento senza causa (15.06.2000) L'esperto evidenzia che, nel caso sopra riportato, sarebbe astrattamente possibile riaprire i termini dell'ultimo condono edilizio ex L. 326/2003. Viceversa, non sono condonabili se si ritenessero sussistenti le ragioni del credito riferite all'accertamento del credito avvenuto in virtù della sentenza n.1706/2020 pubbl. il 13.05.2020. L'esperto per tutto quanto sopra riportato, in via prudenziale, effettuerà un abbattimento sul valore di stima del cespite.

LOTTO IX – BENE II - L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati al titolo edilizio ad eccezione di: 1. frazionamento. La predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 5.000,00 x 11%) x 2 = € 1.100,00 Oneri Tecnici € 1.500,00.

LOTTO X – BENE I- L'esperto ha verificato che, per il bene de quo, risulta presentata istanza di Condono Edilizio, ai sensi del D.L. 649/94, prot. 1166 del 23.01.1995 per cambio di destinazione d'uso da artigianale/commerciale a residenziale. Il comune di Melito di Napoli ha richiesto, con nota prot. 10875 del 17.06.1996, notificata a mano alla società CE.MA. s.r.l. in data 27.06.1996, le dovute integrazioni precisando quanto segue: ...omissis.... "... Si informa che la mancata trasmissione dei documenti richiesti e/o il mancato pagamento di quanto dovuto, nel termine di 45 giorni, comporterà la sospensione della pratica di condono in esame"..... (all.5) L'esperto ha appurato che, allo stato, la suddetta pratica non è stata integrata. L'esperto ha verificato che, per quanto riportato nella predetta pratica di condono, risulta pagata l'oblazione pari a £ 834.000. Lo stesso

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

ha fatto richiesta al Comune di Melito di Napoli del calcolo degli importi (oblazioni e oneri concessori) per la definizione delle istanze di condono edilizio.

Il Comune di Melito di Napoli, con nota prot. 13023 del 21.06.2023, ha comunicato quanto segue (all. 5): “.... Omissis.... per le pratiche non ancora esitate, non è possibile emettere certificazione di congruità delle oblazioni di condono edilizio e degli oneri concessori dovuti, in quanto le pratiche di che trattasi risultano ancora carenti di parte della documentazione di cui agli artt. 34 e 35 L. 47/85, documentazione a suo tempo regolarmente richiesta alle parti”.

L'esperto, tra l'altro, rappresenta che: - la predetta istanza di condono è in corso di definizione e non sono intervenuti dinieghi; - l'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato oggetto di singole istanze di condono; - le istanze di condono, inerenti all'edificio de quo, risultano richieste dai promissari acquirenti (non avente causa). - il limite max di cubatura assentibile, secondo quanto disposto dalla ex L.724/94, è fissato nella misura di 750 mc. - l'intero edificio supera la cubatura massima di 750 mc. L'esperto, per quanto sopra rappresentato, evidenzia quanto chiarito dalla Suprema Corte di Cassazione: .... “In materia di condono edilizio disciplinato dalla legge 24 novembre 1994, n. 724, ai fini della individuazione dei limiti stabiliti per la concedibilità della sanatoria, ogni edificio va inteso quale complesso unitario qualora faccia capo ad un unico soggetto legittimato alla proposizione della domanda di condono, con la conseguenza che le eventuali singole istanze presentate in relazione alle separate unità che compongono tale edificio devono riferirsi ad un'unica concessione in sanatoria, onde evitare l'elusione del limite legale di consistenza dell'opera. Qualora, invece, per effetto della suddivisione della costruzione o della limitazione quantitativa del titolo abilitante la presentazione della domanda di sanatoria, vi siano più soggetti

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

legittimati, è possibile proporre istanze separate relative ad un medesimo immobile. (Fattispecie nella quale la Corte ha ritenuto inapplicabile il condono, essendo emerso che l'immobile era stato interamente realizzato ed era di proprietà di un unico soggetto).” .... cfr.: (Cass. Sez. III n. 44596 del 24.10.2016). L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di: 1. diversa destinazione d'uso da artigianale/commerciale (deposito) a residenziale; 2. diversa distribuzione interna e frazionamento; 3. ampliamento di volume lato nord e lato ovest; 4. ampliamento w.c. 2. Le predette difformità, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente. Le predette difformità non sono state sanate e sarebbero condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, l'epoca di realizzazione è avvenuta entro il 31.12.1994 e se si ritenessero sussistenti le ragioni del credito al momento della proposizione della domanda di arricchimento senza causa (15.06.2000) L'esperto evidenzia che, nel caso sopra riportato, sarebbe astrattamente possibile riaprire i termini dell'ultimo condono edilizio ex L. 326/2003. Viceversa, non sono condonabili se si ritenessero sussistenti le ragioni del credito riferite all'accertamento del credito avvenuto in virtù della sentenza n.1706/2020 pubbl. il 13.05.2020. L'ampliamento del w.c. 2 dovrà essere comunque ripristinato in quanto, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione. L'esperto per tutto quanto sopra riportato, in via prudenziale, effettuerà un abbattimento sul valore di stima del cespite.

LOTTO X – BENE II - L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati al titolo edilizio ad eccezione di: 1. frazionamento. 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*

predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 5.000,00 x 11%) x 2 = € 1.100,00 Oneri Tecnici € 1.500,00.

In tutti i casi, l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. 380/2001 e 40 della legge 47/1985 e s.m.

In merito alla provenienza:

Il suolo sul quale risulta costruito l'edificio, di cui sono parte i cespiti staggiti, è pervenuto alla parte eseguita in virtù di atto per Notar Isabella Cosentini del 29 ottobre 1971, trascritto in Napoli il 9 novembre 1971 ai n. 50344 e registrato a Napoli in data 16 novembre 1971 al n. 23506.

Il tutto così come pervenuto alla parte eseguita con il sopra citato titolo, e come meglio precisato, descritto e valutato nelle relazioni, ex art.567 c.p.c., per Notar Antonio Areniello del 20 luglio 2020, nonché nella relazione dell'arch. Vittorio Merito, depositata il 27 luglio 2023, 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;
- 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,

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

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;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT 29 I 03268 22300 052849400447 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 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;

**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 l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015;

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;

**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) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).
- 5) Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo diegosorrentino@pec.it
- 6) Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.
- 7) La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT 29 I 03268 22300 052849400447 con causale "Proc. Esecutiva n. 175/2020 R.G.E., lotto \_\_\_\_";
- 8) In caso di mancato versamento del saldo prezzo la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura.

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

- 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 verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;
- 11) Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.
- 12) La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](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.
- 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) cliccando sul pulsante "assisti alla 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*

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;
- 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 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,

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

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.

Il rilancio minimo non potrà essere inferiore a:

- euro 5.000,00 (cinquemila zero zero) per il lotto VI;

- euro 3.000,00 (tremila zero zero) per gli altri lotti.

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., sulla base della migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

19) La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

- 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 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 (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);
- 21) Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.
- 22) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:
- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
  - al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

23) Le comunicazioni ai partecipanti saranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

24) Saranno dichiarate inefficaci:

- a) le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- b) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

25) In caso di istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) si provvederà qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 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

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

nonché:

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 120 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

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.175/2020 RGE – 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*

utilizzando l'IBAN che 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.175/2020 R.G.E.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

- 28) Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di 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

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

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.175/2020 RGE – FONDO SPESE” utilizzando l’IBAN che sarà comunicato in seguito all’aggiudicazione oppure con assegno circolare non trasferibile all’ordine della procedura da consegnare al professionista delegato.

30) L’emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all’esito del versamento saldo spese da parte dell’aggiudicatario.

31) La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui 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.

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

- 33) Ai sensi dell'art.585, co. III, c.p.c. l'aggiudicatario, ove abbia i requisiti, ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo e il fondo spese saranno effettuati direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifici bancari ai conti correnti bancari sopra meglio individuati;
- 34) La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;
- 35) Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- 36) Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. n. 380/2001 e 40 della legge n.47/1985 e s.m.
- 37) L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta.
- 38) Il professionista delegato, ai sensi dell'art.490 c.p.c., provvederà a pubblicare il presente avviso sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima, alle planimetrie dello stato dei luoghi e catastale (se risultante dalla relazione tecnica e/o dai relativi allegati).

Inoltre, provvederà ad effettuare la pubblicità della vendita stessa, per una sola volta, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte su:

- siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

*diegosorrentino@gmail.com diegosorrentino@pec.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) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it));

- infine, alla divulgazione della vendita mediante pubblicità commerciale a mezzo di n.500 volantini da distribuire, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la raccolta delle offerte, nei luoghi limitrofi al bene staggito o a soggetti che svolgono la medesima attività dell’esecutato in caso di immobili ad uso commerciale, industriale e simili..

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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) (gestore ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A ), sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli, Via Ponti Rossi, n.255 ove gli interessati potranno acquisire anche ulteriori informazioni dal lunedì al giovedì dalle h.16,30 alle h.19,00 (cell. 328-1790065 e-mail [diegosorrentino@gmail.com](mailto:diegosorrentino@gmail.com)).

Napoli, 3 aprile 2025

**Avv. DIEGO SORRENTINO**

*Via Ponti Rossi, n.255 Napoli 80141*

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

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

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Diego Sorrentino