

## AVVISO DI VENDITA

### **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 35/2022 R.G.E. TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**

#### **n. 4 ESPERIMENTO**

L'avvocato Augusta Palomba del Foro di Torre Annunziata, con studio in Torre del Greco (NA) al Viale G. Mazzini n. 4, nella qualità di professionista delegata alle operazioni di vendita forzata con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Anna Maria Diana del 18 - 20/07/2023 nell'ambito del procedimento di espropriazione immobiliare n. 35/2022 R.G.E. pendente innanzi al Tribunale di Torre Annunziata

#### **AVVISA**

Che il giorno **28 NOVEMBRE 2024 alle ore 11,00** con il prosieguo, si svolgerà davanti a sé, presso il proprio studio legale sito in Torre del Greco (NA) al Viale G. Mazzini n. 4, la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, in seguito descritto e analiticamente riportato nella perizia redatta dall'Ing. Vincenzo Palma allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sui siti <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), alle modalità e condizioni di seguito riportate

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**LOTTO UNICO:** quota di 1/1 di piena proprietà di immobile ubicato al piano terra – in TORRE ANNUNZIATA ALLA VIA CAVOUR N°38/40 – piano terra – censito in catasto urbano al foglio 7 particella 626 sub. 1 • formato da: una cucina, due camere da letto e un bagno, tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva di circa 91.00 mq, ed un'altezza interna variabile, ma di circa 3.00 m, in aggiunta ad un androne comune avente una superficie complessiva di circa 40,50 mq, ed una scala avente una superficie complessiva di circa 2,50 mq; una cantinola avente una superficie complessiva di circa 22,00 mq, ed un'altezza interna variabile, ma di circa 3.50 m, oltre ad un lastrico solare esclusivo avente una superficie complessiva di circa 20,00 mq, oltre alle pertinenze esterne ed interne destinate ad uso comune.

#### **DATI CATASTALI**

Censito al catasto urbano al foglio 7, particella 626 sub 1 – Piano T. - Cat. A/4, Cl. 3, vani 3,5, R.C. € 113,88 – accatastata in data 23.12.1988;

#### **REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

Fabbricato edificato in data ante 1942 – desumibile dagli atti di compravendita e dalla tipologia

costruttiva del fabbricato e pertanto richiamando la Legge n°1150 del 17.08.1942 – di entrata in vigore della Licenza edilizia – che immobili realizzati sia all'interno che all'esterno dei centri abitati, gli interventi eseguiti in assenza di titoli edilizi o in difformità da essi sono legittimi, tanto da ritenere il fabbricato conforme alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente dell'epoca, e presentare i requisiti di commerciabilità. Da accertamenti condotti è stato possibile verificare come il lastrico solare sia raggiungibile mediante una scala interna mobile, e come tale pertinenza sia proprietà esclusiva, e pertanto si evidenzia la presenza di una superficie di utilizzo del lastrico solare di 20.00 mq, mediante una scala interna di 5 mq. Inoltre si evidenzia la presenza di un tramezzo divisorio atto a frazionare l'ambiente cucina.

### **PROVENIENZA**

Pervenuto all'esecutato in virtù dell'ATTO DI COMPRAVENDITA del 10/02/2011 n.ro 13063/6907 di rep.del Notaio Francesco Coppa di Salerno, registrato il 14/02/2011 al n. 1607 S.1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 il 17/02/2011 ai n.ri 6677/4789.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il cespite oggetto del presente avviso di vendita è **locato con contratto legittimante l'occupazione opponibile alla procedura.**

Il contratto di locazione è stato stipulato ai sensi della L. 431/98 per la durata di quattro anni a partire dal 01.06.2020 con prossima scadenza contrattuale alla data del 31/05/2024 con modalità di tassazione a "cedolare secca" prevista dal D. Lgs. n. 23 del 14.03.2011 – disdetta al 31.05.2028.

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 22.346,00** (ventiduemilatrecentoquarantasei/00).

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE ex art. 572 c.p.c.** (corrispondente al 75% del suindicato prezzo base d'asta): **EURO 16.760,00** (sedicimilasettecentosessanta/00).

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: EURO 1.000,00** (mille/00).

### **CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

#### **1) DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA.**

#### **LA VENDITA AVVERA' MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

La vendita avrà luogo **il giorno 28 NOVEMBRE 2024 alle ore 11,00** con il prosieguo, innanzi alla professionista delegata Avv. Augusta Palomba presso il suo studio sito in Torre del Greco (NA) al Viale G. Mazzini n. 4.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23:59 del giorno precedente la data fissata per la vendita e quindi **entro le ore 23:59 del giorno 27 NOVEMBRE 2024.**

Si precisa che nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di

ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

In caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso;

**Il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.net S.p.A.;**

Il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è la professionista delegata **avv. Augusta Palomba** ([augusta.palomba@forotorre.it](mailto:augusta.palomba@forotorre.it); [augustapalomba@gmail.com](mailto:augustapalomba@gmail.com)).

## **2) OFFERTA DI ACQUISTO.**

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore attraverso il collegamento operato e in Tribunale nell'aula dedicata alle vendite delegate o presso lo studio del professionista delegato (se attrezzato per la gestione della vendita telematica) o presso altro luogo idoneo allo svolgimento delle operazioni di vendita.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente con le modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>), secondo le indicazioni riportate nel "*Manuale Utente*" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria come indicata in seguito.

Si informa che è attivo presso la sede del Tribunale di Torre Annunziata uno sportello informativo e di assistenza alla partecipazione alle vendite in modalità telematica (piano primo - stanza n. 116) che riceve su appuntamento, prenotabile tramite il pulsante "Prenota assistenza" presente all'interno della scheda di annuncio del bene pubblicata sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

### **L'offerta deve contenere:**

- 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 identificativi dell'offerente (se diverso dal presentatore) e i 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), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) e i contatti. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere formulata dai

genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e 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 devono essere allegati i seguenti documenti:**

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

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- 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 del giudice tutelare;

- 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;

- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

**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.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offerta.dgsia@giustiziacert.it**, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, 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), accedendo all'area "pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si rende noto, inoltre, che:

- 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 pec del professionista delegato: [augusta.palomba@forotorre.it](mailto:augusta.palomba@forotorre.it);

- 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.

### **3) CAUZIONE.**

**La cauzione, per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (Tribunale Torre Ann.ta procedura esecutiva R.G.E. 35 2022 – "CONTO CAUZIONE") recante il seguente codice **IBAN: IT 56 J 05142 27602 CC 1666048814**;**

la cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

**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.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge e 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.

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

### **4) ESAME DELLE OFFERTE.**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra

struttura tecnicamente idonea.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza e nel presente avviso di vendita.

Nello specifico:

- **le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica** sopra indicate;

- la partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

**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.

**L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.**

## **5) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI.**

Nell'ipotesi di presentazione 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 consequenziali.

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.;

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.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, in particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 e, pertanto, entro le ore 13:00 del giorno 5 DICEMBRE 2024, mentre le determinazioni finali sulle offerte avranno luogo il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara.**

#### 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;
  - la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara sopra indicato;
  - qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.
- 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 professionista delegato (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).

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

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

#### **6) CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE.**

Il professionista delegato provvederà sulle istanze di assegnazione eventualmente depositate (che siano state tempestivamente depositate nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) 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;

- il professionista delegato provvederà conseguentemente:

a) ad assegnare al creditore precedente 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; ed eventualmente l’ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall’assegnatario

nonché:

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) 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.

## **7) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.**

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni - senza alcuna sospensione feriale - dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo in via alternativa:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (*Tribunale Torre Ann.ta procedura esecutiva 35 2022 R.G.E.– “CONTO VENDITA”*), in tal caso l’aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare le somme (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 all’ordine della presente procedura, intestato a: *“Tribunale Torre Ann.ta procedura esecutiva n. 35 2022 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.

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 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 comma 4 del D. Lgs. N. 385 del 1993.

#### **8) FONDO ONERI, DIRITTI E SPESE.**

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 fondo spese dovrà essere versato in via alternativa:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (*Tribunale Torre Ann.ta procedura esecutiva 35 2022 R.G.E.– “CONTO SPESE AGGIUDICATARIO”*), in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare le somme;
- o tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: *“Tribunale Torre Ann.ta procedura esecutiva 35 2022 R.G.E.”*.

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

#### **9) LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO E OCCUPATO DAL DEBITORE E DAL SUO NUCLEO FAMILIARE.**

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare) ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017). L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

#### **10) ULTERIORI ESPERIMENTI DI VENDITA.**

In virtù del principio di “continuità della delega” il professionista è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all'effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del giudice di sospendere la vendita ex art.586, comma 1, c.p.c. In particolare, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo (e salvo il caso di decadenza dell'aggiudicatario), il delegato ha facoltà di disporre – senza necessità di autorizzazione del G.E. – ulteriori **tre tentativi di vendita** ai sensi dell'art.

591, comma 2, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA ogni volta di un quarto, fino ad un massimo di **TRE RIBASSI**.

Per eventuali e ulteriori vendite e/o ribassi il delegato deve richiedere, invece, autorizzazione al G.E.

#### **11) PREDISPOSIZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

Entro **30 (trenta) giorni** dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il professionista delegato redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario.

#### **12) FORMAZIONE PROGETTO DI DISTRIBUZIONE.**

Avvenuta l'aggiudicazione definitiva, i creditori saranno tenuti a:

- trasmettere, nel termine di 30 (trenta) giorni, le rispettive dichiarazioni di credito, con la specifica indicazione del capitale puro rimasto impagato e degli interessi maturati (e del rateo per gli interessi successivi), allegando, nell'ipotesi in cui il titolo azionato sia costituito da contratto di mutuo, il piano di ammortamento, l'indicazione delle rate insolute (distinguendovi quote/capitale da quote/interessi), i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), la separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria (art. 2855, comma 2, c.c.) e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario, nonché la nota di iscrizione ipotecaria (ove non sia già in atti) e quella concernente eventuali annotazioni di trasmissione del vincolo ex art. 2843 c.c., salvo quanto previsto dall'art. 58, comma 3, d.lgs. 385/1993 nel testo vigente e dall'art. 4, comma 1, l. 30 aprile 1999, n. 130;
- indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi.

I creditori che intendano veder liquidate le spese giudiziali sostenute sono tenuti a presentare la relativa nota delle spese e delle competenze direttamente al delegato, il quale provvederà ad inserire nel progetto di distribuzione gli importi richiesti dai procuratori delle parti (salva la verifica del giudice della congruità di tali spese) e ad allegare le notule al progetto, segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione, prima del deposito del progetto di distribuzione, eventuali anomalie nelle liquidazioni richieste, per le risoluzioni del caso.

Entro il termine di **30 (trenta) giorni**, con decorrenza dalla scadenza del termine assegnato ai creditori per le dichiarazioni di credito, il professionista delegato predisporrà il progetto di distribuzione.

In caso di inottemperanza da parte dei creditori agli inviti del delegato, questi provvederà comunque alla predisposizione del progetto sulla base degli atti già contenuti nel fascicolo (procedendo alla collocazione del credito nella misura risultante nell'atto di pignoramento o di intervento, oltre gli interessi successivi che fossero stati richiesti in quegli atti o che risultassero dal titolo);

in particolare, ove il creditore non trasmetta il piano di ammortamento o il prospetto degli

interessi moratori e non sia possibile determinare in altro modo l'importo della quota capitale e della quota per interessi, il delegato ponga il credito per intero (cioè anche per la quota capitale) in chirografo.

### **13) PRECISAZIONI.**

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
2. 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 del bene;
3. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;
4. 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;
5. ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;
6. le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di delega si applicano le vigenti norme di legge.

### **14) PUBBLICITÀ LEGALE.**

La pubblicità del presente avviso avverrà nelle forme di seguito indicate:

1. inserimento di un annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 co 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it - Gruppo eBay, nonché sul sito internet Immobiliare.it, almeno quaranta (40) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di delega si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni e chiarimenti tecnici, nonché richiesta di visionare l'immobile potrà avvenire per il tramite del custode giudiziario Avv. Augusta Palomba, con studio in Torre del Greco (NA) alla Via G. Mazzini n. 4 (cell. 3478526433 – email [augustapalomba@gmail.com](mailto:augustapalomba@gmail.com) pec: [augusta.palomba@forotorre.it](mailto:augusta.palomba@forotorre.it) ).

Torre del Greco, 04 SETTEMBRE 2024

Il professionista delegato

*avv. Augusta Palomba*