

dott. Antonio Giaquinto

commercialista • revisore legale dei conti • consulente tecnico del tribunale • mediatore civile e commerciale

tel. 0818725563 - e-mail: studiogiaquinto@libero.it -
pec:antonio.giaquinto@odcectorreannunziata.it
Viale Europa, 104 - 80053 Castellammare di Stabia

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORRE ANNUNZIATA
Giudice Dott.SSA MARIACRISTINA CARPINELLI
GIUDIZIO N. 3403/2016 R.G.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
(VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ANALOGICA)

N.1 ESPERIMENTO

Il Dott. Antonio Giaquinto, nato a Castellammare di Stabia il 01.08.1966, Codice Fiscale GQNNTN66M01C129Z, con studio in Castellammare di Stabia (NA) al Viale Europa civico 104, nella qualità di Professionista delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. e dell'art. 179-*ter* disp.att. c.p.c., tale nominato con ordinanza resa dal Giudice Dott.ssa Maria Cristina Carpinelli, in data 08.05.2024, comunicata dalla Cancelleria a mezzo p.e.c. in data 09.05.2024, nel giudizio n.3403/2016 R.G. pendente innanzi al Tribunale di Torre Annunziata;

- visto il provvedimento di delega, visti gli artt. 569 e ss c.p.c e visto l'art. 591-*bis* c.p.c. e l'art. 179-*quater* disp.att. c.p.c, così come riformati dal D.L. legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella L. n. 132/2015, esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato *ex art.* 568 c.p.c, Arch. Ciro Vitiello depositata presso la competente Cancelleria in data 05.01.2018, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **27 del mese di novembre dell'anno 2024 alle ore 16,00** con il prosieguo, si svolgerà dinanzi al Professionista Delegato Dott. Antonio Giaquinto presso il suo studio in Castellammare di Stabia al Viale Europa n.104. la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ANALOGICA CON EVENTUALE GARA in UNICO LOTTO** del compendio immobiliare oggetto del giudizio in epigrafe, alle modalità e condizioni in seguito riportate.

Si rende noto, altresì:

che nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita;

che, in caso di plurime offerte ammissibili, il Delegato inviterà gli offerenti a gara a partire dall'offerta più alta;

che le offerte di acquisto dovranno essere presentate ESCLUSIVAMENTE in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato in Castellammare di Stabia al Viale Europa n.104 ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro le ore 12.30 del giorno 26 novembre 2024, precedente la data di apertura delle buste. La consegna delle

buste potrà avvenire nei seguenti giorni ed orari di studio:

giorno	orario
martedì 24 settembre 2024	16,30 - 18,30
giovedì 26 settembre 2024	16,30 - 18,30
martedì 1 ottobre 2024	16,30 - 18,30
mercoledì 2 ottobre 2024	10,30 - 12,30
giovedì 3 ottobre 2024	16,30 - 18,30
martedì 8 ottobre 2024	16,30 - 18,30
giovedì 10 ottobre 2024	16,30 - 18,30
martedì 15 ottobre 2024	16,30 - 18,30
mercoledì 16 ottobre 2024	10,30 - 12,30
giovedì 17 ottobre 2024	16,30 - 18,30
martedì 22 ottobre 2024	16,30 - 18,30
giovedì 24 ottobre 2024	16,30 - 18,30
martedì 29 ottobre 2024	16,30 - 18,30
mercoledì 30 ottobre 2024	10,30 - 12,30
martedì 5 novembre 2024	16,30 - 18,30
giovedì 7 novembre 2024	16,30 - 18,30
martedì 12 novembre 2024	16,30 - 18,30
mercoledì 13 novembre 2024	10,30 - 12,30
giovedì 14 novembre 2024	16,30 - 18,30
martedì 19 novembre 2024	16,30 - 18,30
giovedì 21 novembre 2024	16,30 - 18,30
martedì 26 novembre 2024	10,30 - 12,30

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
(come da elaborato peritale)
LOTTO UNICO

VALORE D'ASTA → € 79.367,00 (settantanovemilatrecentosessantasette/00)

OFFERTA MINIMA PARI AL 75% DEL VALORE D'ASTA → € 59.525,25 (cinquantanove-milacinquecentoventicinque/25)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

€ 1.300,00 (milletrecento/00).

COMUNE DI UBICAZIONE

Trecase (NA)

DESCRIZIONE E DATI CATASTALI

Piena ed esclusiva proprietà dei seguenti cespiti:

1 [cfr. perizia] *“fabbricato rurale al piano terra/seminterrato e primo sito nel comune di Trecase alla via Dante n.25, localita Mortellaro”, che si compone dei seguenti ambienti: a. Porzione al piano terra/seminterrato. Essa ha accesso dal lato Est del fabbricato rurale direttamente a fronte della strada (previo un piccolo spazio cortilizio). Dall’accesso si entra nel primo vano costituito da un ampio locale delle dimensioni complessive di circa mt. 10,00 di lunghezza per mt. 4,40 di larghezza. Esso ha copertura con volte a vela ed è diviso spazialmente in due porzioni. Nella piccola porzione al lato sud (a sinistra dell’ingresso) è presente un piccolo suppenno che divide in due*

l'altezza complessiva di detto ambiente, che al lato più alto della volta risulta pari a circa mt. 4,50. In posizione pressoché frontale alla porta d'ingresso è situata una porta interna di accesso per un vano retrostante, di dimensioni pari a circa 8,00 metri di lunghezza per 3,00 metri. Detto ambiente è stato ricavato infra la maggiore superficie di un vano seminterrato di maggiore ampiezza, mediante la divisione con una muratura in mattoni di lapil-cemento posti all'incirca nella mezzeria della volta a botte, (costituente la copertura di detto ambiente), infatti l'altezza minima misurata nei pressi del vano di ingresso è risultata essere pari a 2,90 metri dal calpestio mentre in prossimità del muro di divisione dall'altra proprietà è risultata un'altezza di 4,70 metri (colmo della volta). Pertanto la porzione retrostante risulta essere di altra proprietà.

b. Porzione al piano primo: vi si accede dal lato Ovest del fabbricato, tramite una rampa di scale che funge da collegamento tra lo spazio cortilizio comune e un pianerottolo comune per il quale si accede a diverse porzioni dello stesso fabbricato rurale. La parte oggetto della presente perizia è posta frontalmente alla rampa di scale, e si compone di due ambienti, non comunicanti tra loro, il primo di dimensioni pari a circa 4,70 metri per 4,95 metri con affaccio sul fronte Est del fabbricato e con copertura a volta. Il secondo ambiente con destinazione cucina, di dimensioni pari a circa 4,00 metri di lunghezza e di 2,10 metri di larghezza. Anche questo con copertura a volta e piccola finestrella luce aperta sul pianerottolo comune al lato Ovest. Si sottolinea il mancato riscontro di un servizio igienico. I suddetti ambienti "a" e "b" sono riportati in N.C.T. al foglio 7 particella 634 le cui schede planimetriche non risultano inserite nella banca dati catastale in quanto presenti al solo catasto terreni come "fabbricato rurale".

2 [cfr. perizia] ***“Terreno ad uso agricolo, in Trecase alla via Dante, località Mortellaro, costituito da un fondo terricolo confinante al lato Est con la predetta via Dante ed ai restanti lati con altre particelle terricole ” individuato nel N.C.T. del comune di Trecase al foglio n.7 particella 634 della superficie catastale di are 93 e centiare 85. L'ingresso al terreno è posto nel lato Sud/Est, previo un'area cortilizia comune a più proprietari del limitrofo fabbricato rurale (particella 637). Lungo il lato Sud del terreno, è invece ricavata una fascia di passaggio compresa nella superficie dello stesso. Questo terreno, inoltre, è di andamento pressoché pianeggiante, con senso ascendente da Est verso Ovest, e con una porzione posta lungo parte del lato Nord/Ovest ad una quota rialzata di circa 1.20 metri rispetto al calpestio del citato viale di passaggio a Sud. Nella porzione di terreno verso il confine Ovest è esistente un tratto piantumato con alberi da ulivo e un vigneto per una lunghezza di circa 50 mt. Inoltre, posto ad una distanza di circa 40 metri dal fronte Ovest del fabbricato rurale e di circa 15 metri dal confine Sud del fondo è presente una vasca per la raccolta dell'acqua con relativo chiusino in muratura”.***

CONFORMITA'

In perizia, l'esperto stimatore evidenzia che il fabbricato rurale è antico e senza dimostrazione di superfetazioni e/o interventi che possano intendersi quali abusi edilizi. L'Ufficio tecnico di Torre Annunziata non ha riscontrato ulteriori elementi in merito. Va precisato che tale manufatto non è

riportato al catasto Fabbricati, ma trattasi di problematica di tipo fiscale e non urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE - LIBERO

PRECISAZIONI

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso (ovvero il 75%), e quindi **non inferiore ad € 59.525,25 (cinquantanovemilacinquecentoventicinque/25)** e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 cpc (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e all'art. 572 co. 2 e 3 cpc nella versione introdotta dal DL n. 83/2015 convertito in L. 132/2015, come di seguito indicato. La presentazione di offerte di acquisto presuppone e richiede, previa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima depositata dell'esperto nominato, a cui si rinvia per una più analitica descrizione dei beni staggiti, oltre che per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che assieme alle foto sarà pubblicizzata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.astelegale.net, sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul sito del Tribunale di Torre Annunziata. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive se e come esistenti, formalità pregiudizievoli, eventualmente esistenti ed inerenti agli stessi, non cancellabili ed eventuali vincoli e/o prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e culturale, così come identificati, descritti e valutati nella relazione di stima redatta dall'esperto nominato. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate 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.

CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA ANALOGICA

1) DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

LA VENDITA AVVERRÀ MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' ANALOGICA

La vendita avrà luogo il giorno **27 del mese di novembre dell'anno 2024, alle ore 16,30** con il prosieguo, innanzi al Professionista delegato Dott. Antonio Giaquinto presso il suo studio in Castellammare di Stabia al Viale Europa n. 104.

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

delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara in caso di pluralità di offerte.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, entro le ore 12,30 del giorno precedente la data della vendita e, pertanto, **entro le ore 12,30 del giorno 26.11.2024.**

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato **Dott. Antonio Giaquinto**

2) OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta dev'essere depositata, in regola con il bollo, entro l'ora indicata nell'avviso di vendita, del giorno precedente quello fissato per l'esame, **in busta chiusa** all'esterno della quale sono annotati, a cura del Professionista Delegato, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta deve contenere, a pena di inammissibilità:

- a) i dati dell'offerente 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 (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a sessanta giorni dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

All'offerta devono essere allegati, nella stessa busta chiusa, i seguenti documenti:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- l'assegno circolare non trasferibile di importo pari al 10 % del prezzo offerto (cauzione) intestato a ***"TIB.T/ANN. P.ESEC. R.G.E. 3403/2016 PELOSIO G.PPE, TRACUZZI MARIA, PELOSIO ROBERTA."***;
- l'assegno circolare non trasferibile di importo pari al 20 % del prezzo offerto (a titolo di fondo spese di trasferimento, così come prescritto in ordinanza di delega) intestato a ***"TIB.T/ANN. P.ESEC. R.G.E. 3403/2016 PELOSIO G.PPE, TRACUZZI MARIA, PELOSIO ROBERTA"***;
- 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;
- 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;
- copia (anche per immagine) della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale.

3) CAUZIONE

La **cauzione**, per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere versata **ESCLUSIVAMENTE** tramite assegno circolare **NON TRASFERIBILE** intestato a **"TIB.T/ANN. P.ESEC. R.G.E. 3403/2016 PELOSIO G.PPE, TRACUZZI MARIA, PELOSIO ROBERTA."**

LA CAUZIONE SARÀ TRATTENUTA IN CASO DI MANCATO VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito all'offerente. Del pari va depositata, in uno all'offerta, una somma a titolo di fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20% del prezzo proposto dall'offerente, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione, dunque con assegno circolare.

ESAME DELLE OFFERTE

Il Professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni e nel presente avviso di vendita.

Nello specifico **le buste cartacee contenenti le offerte saranno aperte ESCLUSIVAMENTE al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita sopra indicate.**

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il Professionista delegato verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti.

L'offerta presentata è irrevocabile.

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.

4) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato, l'offerta sarà accolta ed 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 il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. Nel qual caso il Professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali;
- c) in caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta.

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

- a) in primo luogo e **IN OGNI CASO** alla gara *ex art. 573 c.p.c.* 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, 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 terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: - dell'entità del prezzo offerto; - dell'entità della cauzione prestata; - delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 1.300,00 (milletrecento/00).

Laddove non siano presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero in caso di inefficacia dell'offerta o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto a prezzo base ribassato di un quarto.

5) SALDO PREZZO

Il saldo prezzo, **NON RATEIZZABILE**, dovrà essere versato **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale – v. Cass. civ sez III n.18421\2022)** 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). Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata indicato di seguito nell'avviso di vendita (con la precisazione che – **ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.**)

Sul punto, si indica che è acceso conto corrente, intestato a **“TIB.T/ANN. P.ESEC. R.G.E. 3403/2016**

PELOSIO G.PPE, TRACUZZI MARIA, PE C/VENDITA", presso la Banca di Credito Popolare - Filiale 166 di Torre del Greco (NA) Via Nazionale 1005, recante il seguente **codice IBAN: IT51AA0514227602CC1666055205**. **Il bonifico relativo al versamento del saldo prezzo dovrà recare la seguente causale "TRIB. T. ANN. PROC. N.3403/2016 R.G., VERSAMENTO SALDO PREZZO"**.

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

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n.231. Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire nel suddetto termine il professionista delegato comunicherà tale circostanza al G.E. per consentire la segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo spese, delle spese per il trasferimento (di cui sopra) e della dichiarazione scritta ai sensi dell'art 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 da parte dell'aggiudicatario.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione (Cass. civ. 4447/2023).

6) SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Le spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

7) PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e di cui all'art. 591-*bis* c.p.c. saranno resi pubblici, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Professionista delegato, mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno quarantacinque (45) 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;

- 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 e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

- pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it-, almeno quarantacinque (45) 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.

8) 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 Professionista delegato ha facoltà di disporre – senza necessità di autorizzazione del G.E. – ulteriori DUE TENTATIVI DI VENDITA ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA ogni volta di un quarto, quindi fino ad un massimo di DUE RIBASSI. Per eventuali e ulteriori vendite e/o ribassi il Delegato deve richiedere, invece, autorizzazione al G.E.

9) PREDISPOSIZIONE DECRETO DI TRASERIMENTO

Entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuto il versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il Professionista delegato, secondo le modalità e nel termine indicato nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, 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.

10) CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Ognuno è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).

Il Professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento .

In ogni caso, il Professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume determinazioni sulle istanze di assegnazione di cui agli articoli 590 e 591, terzo comma, c.p.c.

In ogni caso, il Professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.

In nessun caso il Professionista delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del G.E.;

11) PRECISAZIONI FINALI

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio sito in Castellammare di Stabia al Viale Europa n.104, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: dott. Antonio Giaquinto Viale Europa 104 pec antonio.giaquinto@odcettorreannunziata.it, tel. 0818725563.

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

Castellammare di Stabia, il giorno 16/09/2024

Il Professionista delegato
Dott. Antonio Giaquinto

