

*Professionista delegato*  
*Avv. Carla Ardizzone*  
*Via E. De Nicola, 25*  
*80059 – Torre del Greco (NA)*

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R.G.E. 36-2023**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO  
CON EVENTUALE GARA ASINCRONA**

L' Avv. Carla Ardizzone, con studio in Torre del Greco (NA) alla via E. de Nicola, 25, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. e dell'art. 179-*ter* disp.att. c.p.c., con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Anna Maria Diana in data 7/11/2023 comunicata a mezzo posta elettronica certificata in data 8/11/2023 nella procedura esecutiva n.36/2023 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Torre Annunziata, promossa:

- ad istanza di OMISSIS rapp.ta e difesa dall'avv Francesco Tuccillo;
- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, informa che le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del Professionista delegato;
- **visto il provvedimento di delega di vendita con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;**

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 Mariapina Frisini e



depositata nel fascicolo telematico nrge 36/2023 in data 20/09/2023 a norma dell'art. 490 c.p.c;

### **AVVISA**

**ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.**

**che il giorno 10(dieci) dicembre 2024(duemilaventiquattro) alle ore 11,00 (undici e zero minuti) tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) si procederà alla vendita SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** ovvero alla gara tra gli offerenti nel caso di più offerte, ai sensi dell'art 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n 32, dell'immobile descritto nella relazione di stima redatta dall'arch Mariapina Frisini allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibili per la consultazione sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>; [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) alle quali si fa espresso rinvio per tutto quanto concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri gravanti sul bene.

#### ***DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (come da CTU agli atti)***

**LOTTO UNICO Valore d'asta di € 78.750,00**

**Offerta minima: € 59.062,50 (pari al 75% del prezzo base)**

**Rilancio Minimo: € 2.000,00**

#### **COMUNE DI UBICAZIONE**

**Torre Annunziata (NA) via Alfonso De Simone, n 26**

#### **DESCRIZIONE**

##### **LOTTO UNICO**

**Piena ed esclusiva proprietà di appartamento ubicato in Torre Annunziata (NA) alla via Alfonso De Simone n°26 piano 3 (catastalmente 2 piano), con ingresso in fondo alla risvolta del ballatoio a sx della rampa di scala, composto da quattro vani, cucina ed accessori e piano soppalco, con annesso esclusivo vano sottoscala adibito ad uso ripostiglio ubicato nel piano ammezzato tra il primo ed il secondo; l'immobile è esteso per commerciali mq 134,00;**



confina a nord e ad ovest con altre unità immobiliari, si affaccia ad est su cortile comune e a sud su via Castello.

L'Esperto stimatore precisa che il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla mancata rappresentazione di un tramezzo a definizione di una delle stanze e della controsoffittatura oltre alla errata indicazione di alcune delle altezze interne; giusta relazione peritale dell'esperto arch. Mariapina Frisini depositata in atti il 20.09.2023 risulta esservi S. C. I. A. in sanatoria prot. n°1.738 del 17.01.2017 cui, come riferisce lo stesso consulente, non è conforme lo stato dei luoghi in merito alla mancata rappresentazione di un tramezzo e della controsoffittatura su buona parte dell'immobile e alla indicazione delle altezze; a parere dell'esperto stimatore, può ottenersi sanatoria, a seguito di presentazione di C. I. L. A. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis, c. 5 D. P. R. n°380/01; non risulta ordine di demolizione.

#### **DATI CATASTALI**

L'immobile è riportato nel N. C. E. U. del Comune di Torre Annunziata (NA) alla partita 1014170 **al foglio 7, part. 317, sub. 9, categ. A/2, cl. 2, rendita €160,20; in ditta Omissis cod. fisc. Omissis per 1/1.**

Il tecnico precisa che oggetto del pignoramento è un immobile sito in Torre Annunziata (NA) alla via Alfonso De Simone n°26 per i diritti a sè spettanti e precisamente: appartamento ubicato nell'angolo sud – est al terzo piano con ingresso in fondo alla risvolta del ballatoio a sinistra della rampa di scala, composto da quattro vani, cucina ed accessori e piano soppalco, con annesso esclusivo vano sottoscala ad uso ripostiglio in piano ammezzato tra piano primo e secondo.

L'esperto, specifica che dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi e la documentazione catastale emergono le seguenti differenze relative a: diversa distribuzione interna dell'immobile in quanto sulla scheda catastale non è indicato il tramezzo a definizione dell'ambiente allora adibito a cucina; altezze interne in quanto sulla scheda non è indicata la controsoffittatura posta a m 3,00 di altezza dal piano di calpestio dell'appartamento ad esclusione dei

bagni; altezza dei bagni indicata sulla scheda è di m 2,64 mentre nella realtà essa è di m 2,85; altezza massima del soppalco al di sopra dei bagni in scheda è di m 1,55 quella massima effettiva è di m 1,90; altezza massima del deposito in piano ammezzato sulla scheda è di m 2,00 mentre nella realtà essa è di m 2,55.

Si è inoltre rilevato che il piano catastale risulta essere il 2°, **mentre di fatto l'immobile si trova al 3° piano.**

L'Esperto stimatore non ritiene di dover procedere con la correzione della scheda catastale in merito alla mancata rappresentazione del tramezzo a definizione della cucina e della controsoffittatura in quanto queste opere sono state realizzate abusivamente. Per quanto riguarda invece la correzione del piano da 2° a 3° e delle altezze del soppalco del deposito in piano ammezzato va presentato un D. O. C. F. A. per la redazione del quale si prevede un costo di ca. €500,00.

Per quanto concerne, poi, le difformità rilevate, consistenti essenzialmente nella realizzazione di un tramezzo a definizione di quella che era stata individuata come cucina e che successivamente è stata trasformata in stanza da letto e della controsoffittatura che ha portato l'altezza utile interna agli attuali m. 3,00, risultano sanabili mediante presentazione di C. I. L. A. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis, c. 5 D. P. R. n°380/01 per la quale si prevede il pagamento di una sanzione pari ad €1.000,00, a cui vanno aggiunti i diritti di segreteria per un importo pari ad € 200,00 ed a cui dovranno seguire la richiesta di Certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 24, c. 4 bis del D. P. R. 380/2001 e ss. mm. e intt. e la presentazione del D. O. C. F. A. relativo alla nuova situazione catastale e a cui si aggiungeranno le relative competenze tecniche, per un totale approssimativo di ca. €5.000,00.

L'Esperto specifica, tra l'altro, che il bene pignorato consiste in un immobile facente parte di un edificio risalente presumibilmente al periodo che va tra la fine del XIX secolo e gli inizi del XX, costituito da quattro livelli fuori terra che presenta una tipologia a blocco con "vanella" pressoché centrale; la struttura portante è in muratura con coperture a volte e scala condominiale in piperno. Lo stato di conservazione delle parti comuni è appena sufficiente.

**L'appartamento, cui risulta pertinenziale un vano sottoscala adibito ad uso ripostiglio ubicato nel piano ammezzato tra il primo ed il secondo piano,** è costituito da un corridoio attraverso il quale si giunge a tre camere, un soggiorno – cucina ed un piccolo disimpegno dal quale si accede ai due bagni e, attraverso una scala a pioli amovibile, ad un soppalco adibito a ripostiglio. L'appartamento è tutto sormontato da una controsoffittatura in cartongesso sopra dei bagni interamente occupata dal soppalco di cui sopra e si presenta in ottimo stato di conservazione.

Dal vano scala, in piano ammezzato tra primo e secondo, si accede ad un ripostiglio costituito da un unico ambiente di forma pressoché rettangolare.

**Circa la legittimità del bene (licenza, concessioni, autorizzazioni)** l'Esperto stimatore riferisce che **dai registri preposti non risultano fascicoli relativi a Licenze o Concessioni Edilizie, P. d. C., Autorizzazioni, D. I. A., C. I. L. A. S. C. I. A., condono antiabusivismo.**

**Riferisce, altresì, inoltre che l'immobile in esame e l'edificio tutto esistevano già nel 1935 e, ancora prima, nel 1921;** di tal che il CTU, considerato che il Comune di Torre Annunziata in epoca anteriore al 1921 non era dotato di strumenti urbanistici e, di conseguenza, per edificare nuove costruzioni non era necessaria alcuna autorizzazione comunale, **ha ritenuto, correttamente, che l'edificio sia da considerarsi lecitamente realizzato.**

**Dal punto di vista urbanistico** l'Esperto specifica che l'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento ricade **in zona B intensiva esistente soggetta ad approvazione di Piani particolareggiati preventivi del vigente Piano Regolatore Intercomunale per i Comuni di Boscoreale - Torre Annunziata – Boscotrecase** approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°4569 del 28.05.1983, pubblicato sul B. U. R. C. n°37 del 27.06.1983. **L'area in cui sorge l'edificio nel quale è inserito l'immobile oggetto di pignoramento è in zona Rossa Rischio Vesuvio ai sensi della L. R. Campania n°21 del 10.12.2003.**

## STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

Il bene è libero

## VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

Sull'immobile oggetto di pignoramento non gravano vincoli storico - artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

### **ISCRIZIONI:**

**-nota reg. gen. n°7.893 reg. part. n°934 del 21.02.2017. Ipoteca volontaria** – Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Soggetto a favore: Credit Agricole Cariparma s. p. a., cod. fisc. 02113530345. Soggetto contro: Omissis, cod. fisc. Omissis; debitore non datore di ipoteca: Omissis, cod. fisc. Omissis

### **Trascrizioni:**

**- nota reg. gen. n°8.684 reg. part. n°6.305 del 17.02.2023. Atto esecutivo o cautelare –Verbale di pignoramento immobili, rep. n°375/2023 del 27.01.2023.** Soggetto a favore: Credit Agricole Italia s. p. a., cod. fisc. 02113530345. Soggetto contro: Omissis...CF..Omissis

**Pervenuto all'esecutato in virtù di compravendita per Notar dott. Omissis rep. n°4.080, racc. n°2.764 del 10.02.2017, trascritto il 21.02.2017 ai nn. 7.892/6.289.**

## CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità telematiche qui in seguito riportate, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purchè in misura non eccedente 1/4 dello stesso (ovvero il 75%), e quindi non inferiore a Euro 59.062,50 (cinquantanovezerosessantadue,50) che dovrà essere trasmessa entro il giorno precedente la data di vendita e, pertanto, **entro le ore 23,59** (ventitre e minuti cinquantanove) del giorno **9 (nove) dicembre 2024(duemilaventiquattro)**



**Il gestore della vendita telematica è la società ASTA LEGALE.net SPA.**

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

**Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la sottoscritta professionista delegata avv Carla Ardizzone**

### **MODALITA' DELL'OFFERTA**

L'offerta può essere formulata **esclusivamente** con modalità telematiche tramite il modulo web “**Offerta Telematica**” fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) nonché attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari al 10 % del prezzo offerto) e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

**L'offerta dovrà contenere a pena di inefficacia:** **a)** i dati del presentatore (dati anagrafici, di residenza e domicilio, stato civile); **b)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (PEC) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile; **c)** i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed 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 tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o PIVA; domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; **d)** l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo; i dati di versamento della cauzione e i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- 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.

**Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta**

**In via alternativa** l'offerta potrà essere **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata (PEC); oppure **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art 12 comma 4 e dell'art 13 del 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 del D.P.R n 68/2005; 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 Ministro della Giustizia le formalità di cui all'art 13 comma 4 del DM n 32 del 2015.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale ed i relativi allegati all'offerta dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.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 telematiche (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 della procedura per il recupero coattivo).

**Si precisa che: a)** esclusivamente 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 DM n 32 del 2015, l'offerta si potrà formulare all'indirizzo PEC del professionista delegato [avv.carlaardizzone@pec.giuffre.it](mailto:avv.carlaardizzone@pec.giuffre.it); **b)** nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art 15 comma 1 DM 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

## CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto dovrà essere versato tramite bonifico bancario sul conto corrente (cd conto cauzioni) IBAN IT 43Y 05142 27602 CC1666050445 accesso presso Banca di Credito Popolare –Filiale 166 di Torre del Greco (NA) via Nazionale 1005 intestato a “proc n 36/2023 RGE Trib Torre Annunziata

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato pagamento del saldo prezzo.

Qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il Professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme su conto corrente innanzi precisato, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista delegato 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, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione 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.

## ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni conseguenziali dovranno avvenire tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it); il Professionista delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt 571 e segg cpc e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega. Nello specifico le buste telematiche contenenti le

**offerte saranno aperte esclusivamente al momento delle operazioni di vendita telematica** sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) accedendo alla stessa (tramite credenziali personali). Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra sarà trasmesso al gestore, a mezzo sms, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

**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 documenti richiesti nonché l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

-procederà conseguentemente alla abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato (<https://www.spazioaste.it>)

In ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura fino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. **L'offerta presentata è irrevocabile.**

**DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**: a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta – nei limiti di ammissibilità dell'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 cpc.

Nella ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI** si procederà: a) in ogni caso alla gara ex art 573 cpc **con le modalità di gara telematica asincrona sulla base dell'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci**, 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/o siano state presentate istanze di assegnazione ex artt 588 e 589 cpc; b) in secondo luogo qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e/o salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc alla vendita a favore del miglior 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 della individuazione della miglior offerta si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; entità della cauzione prestata; priorità temporale nel deposito dell'offerta.

**In particolare:**

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- ogni partecipante potrà formulare offerte in rilancio 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 delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore **13,00** (tredici e zero minuti) del giorno **17 (diciassette) dicembre 2024 (duemilaventiquattro)**;
- 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).

**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 sino 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 sopra indicato.

Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara verrà a scadere in un giorno festivo esso 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 l’elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avverranno tramite l’indirizzo PEC comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il Professionista delegato a quel punto procederà alla individuazione della migliore offerta e alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati. 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.

### **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: a) o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (Tribunale di Torre Annunziata proc esec. **RGE n.36/2023 CONTO PROC. VENDITA SALDO PREZZO**) che verrà acceso presso la Banca di Credito Popolare –Fil. 166 di Torre del Greco (NA) via Nazionale 1005, il cui IBAN verrà comunicato a mezzo racc.ta all’aggiudicatario (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico); b) oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n. R.G.E. 36/2023

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, d.lgs. n. 385 del 1993.

Inoltre, 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 o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

### **FONDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo 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 di benefici fiscali**, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

a) o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (Tr T Ann.ta Proc Esec. RGE 36/2023 CONTO SPESE AGGIUDICAT. /CRED) che verrà acceso presso la Banca di Credito Popolare –Filiale 166 di Torre del Greco (NA) via Nazionale 1005, il cui IBAN verrà comunicato a mezzo racc.ta all'aggiudicatario con la precisazione che- ai fini della verifica della tempestività del versamento- si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico) oppure mediante consegna al Professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n. R.G.E.36-2023.  
L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata 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 anche all’esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell’offerta presentata per prima sia stata 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.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

La pubblicità del presente avviso, unitamente agli ulteriori allegati, avverrà:

a) ai sensi dell’art 490 c. 1 c.p.c. sul PVP (portale vendite pubbliche) almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto,



b) 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;

c) tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it - Gruppo e Bay 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; d) mediante 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.

#### **LIBERAZIONE 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 giudiziario senza l’osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 e segg cpc, dovrà formulare espresa richiesta entro gg 30 dal versamento del saldo prezzo o, in caso di assegnazione, entro 30 gg dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva).

L’ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

#### **PREDISPOSIZIONE DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Avvenuto il versamento del saldo-prezzo e delle spese sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il Professionista delegato, secondo le modalità e nei termini contenuti nella delega, redigerà

la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Giudice unitamente, se richiesto ex lege, 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.

### **FORMAZIONE PROGETTO DI DISTRIBUZIONE**

Nella procedura esecutiva in oggetto il Giudice dell'esecuzione ha delegato il sottoscritto Professionista avv Carla Ardizzone alla redazione della bozza del progetto di distribuzione o di liquidazione disponendo tutte le prescrizioni a cui attenersi nell'esecuzione dell'incarico conferito

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Ognuno, ai sensi dell'art 571, comma 1 cpc, tranne il debitore è ammesso a formulare offerte per l'acquisto, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art 579, comma 3 cpc ( il procuratore legale dovrà essere munito **di procura 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 cpc il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura provata autenticata dovrà essere depositato contestualmente al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art 583 comma 1 cpc).

Il Professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione alle Pubbliche amministrazioni nei casi previsti per le comunicazioni do atti volontari di trasferimento nonché ad espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento.

In ogni caso il Professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art 583 cpc ed assume determinazioni sulle istanze di assegnazione di cui agli artt. 590 e 591, comma 3 cpc.

### **PRECISAZIONI**

1-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; 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.

2- La vendita forzata 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.

3-L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare il Professionista delegato dai relativi adempimenti. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale e ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso ed i cui contenuti abbiansi qui per integralmente ripetuti e trascritti.

Tutte le attività che, a norma degli artt.571 e segg cpc, devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal

Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno compiute dal Professionista delegato ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita previo avviso ai seguenti recapiti tel.0818430480/cell.3393738090/ pec: avv.carlaardizzone@pec.giuffre.it.

Nella procedura esecutiva in questione il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario, estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori, l'avv. Carla Ardizzone tel.0818430480 cell.3393738090/ pec: avv.carlaardizzone@pec.giuffre.it.

Si precisa, al fine di rendere edotti i terzi acquirenti del suindicato cespite oggetto del presente avviso di vendita in merito allo stato di fatto e di diritto dello stesso, che il creditore procedente o surrogante, all'esito della propria esplicita richiesta di vendita, si è assunto ogni responsabilità al riguardo.

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

Torre del Greco, 18 settembre 2024

il professionista delegato

avv. Carla Ardizzone

