

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORRE ANNUNZIATA

Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Emanuela Musi

Procedura Esecutiva n. 53/2022 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

(VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA)

N. 1 ESPERIMENTO

L'avv. Marco D'Arcangelo, con studio in Napoli alla via Merliani n. 170, 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 Emanuela Musi, in data 26 settembre 2024, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in data 27 settembre 2024 nella procedura esecutiva n. 53/2022 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Torre Annunziata, promossa:

- ad istanza di Siena NPL 2018 s.r.l.;
- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, informa che le informazioni sui debitori sono reperibili presso lo studio del Professionista delegato;
- 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, esaminate le relazioni redatte dall'esperto stimatore nominato *ex art.* 568 c.p.c, arch. Luca Di Meglio, depositate presso la competente Cancelleria in data 13 – 14 maggio 2024 ed in data 5 agosto 2024, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA CHE

il giorno **25** del mese di **febbraio** dell'anno **2025** alle ore **14.30** con il prosieguo, si svolgerà, davanti a sé, presso il proprio studio sito in Napoli alla via Merliani n. 170 la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA in QUATTRO LOTTI** (degli immobili, in seguito descritti, del compendio pignorato nell'ambito del giudizio di espropriazione immobiliare in epigrafe, alle modalità e condizioni di 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 telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita;

che le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro le ore 23.59 (ore ventitrè e minuti cinquantanove) del giorno precedente la vendita e cioè entro le ore 23.59 del giorno 24 febbraio 2025;

che, 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 di vendita;

che per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:

- **il termine di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti** (ovverosia, il termine entro il quale – laddove sia concretamente disposta la gara – gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente avviso di vendita) è **fissato "entro le ore 11:00 (undici e zero minuti) del primo giorno successivo"** a quello in cui il Professionista abbia avviato la gara e, pertanto, entro le **ore 11:00 (undici e zero minuti) del giorno 26 febbraio 2025**;
- **la data per le determinazioni finali sulle offerte è fissata nel giorno successivo alla scadenza del sopra indicato termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti** (coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti);

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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si rinvia alle perizie di stima dell'arch. Luca Di Meglio che formano parte integrante del presente avviso.

Si precisa altresì che la vendita ha ad oggetto più lotti e, pertanto, potrebbe essere applicato il disposto di cui all'art. 504 c.p.c. con cessazione della vendita *“quando il prezzo già ottenuto raggiunge l'importo delle spese e dei crediti menzionati nell'articolo 495, primo comma”*.

LOTTO UNO

al valore d'asta di **Euro 550.000,00 (cinquecentocinquantamila/00)**

offerta minima, pari al 75% del valore d'asta, **Euro 412.500,00**

(quattrocentododicimilacinquecento/00)

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* tra gli offerenti rilancio minimo **Euro 10.000,00 (diecimila/00)**

COMUNE DI UBICAZIONE

Sorrento (NA)

DESCRIZIONE

Piena ed esclusiva proprietà di locale commerciale sito in Sorrento (NA), al Corso Italia n. 230, attualmente adibito alla vendita di accessori e articoli per motocicli, appartenente ad un fabbricato residenziale, a sua volta parte di un complesso residenziale denominato Piano Aldisio, composto da due fabbricati (A e B), costruiti all'inizio degli anni 60 del secolo scorso, con struttura portante intelaiata e orizzontamenti in calcestruzzo armato. Il locale in oggetto è posto al piano terra, del fabbricato A, cui si accede dagli ingressi posti su strada, all'altezza dei civici 228 A/B/C, ed è costituito da un'area esposizione e vendita, un ripostiglio, un ufficio, un servizio igienico.

L'immobile confina a Sud con Corso Italia, ad Ovest con viale privato posto all'altezza del civ. 226 di Corso Italia, a Nord con cortile condominiale e, ad Est con androne di ingresso al fabbricato A (Corso Italia n. 230). Superficie commerciale 118 mq.

DATI CATASTALI

L'immobile pignorato è identificato al C.F. del Comune di Sorrento (NA) al Foglio 2, p.lla 416, sub. 1, cat. C/1. rendita catastale € 9.580,28.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L'esperto stimatore ha riferito che: *“l'immobile è allacciato alla rete cittadina di distribuzione dell'acqua potabile, alla rete di distribuzione della corrente elettrica ed è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico-sanitario ed elettrico. Non è dotato di impianto di riscaldamento, ma di un piccolo boiler elettrico, posto all'interno del W.C., per il riscaldamento dell'acqua idrico-sanitaria (All. 7.1 - foto 29). Gli impianti appaiono funzionanti e in buone condizioni, tuttavia, non sono state rinvenute le relative certificazioni”*.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

Il bene risulta occupato in virtù di contratto di locazione uso diverso con seconda scadenza al 30.11.2024. Il G.E., dott.ssa Emanuela Musi, ha evidenziato che: *“alla naturale scadenza il contratto di locazione non si rinnoverà (né automaticamente né con l'autorizzazione di questo G.E. rivelandosi opportuno vendere l'immobile come libero)”*.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'esperto stimatore ha rappresentato che: *“Il bene pignorato non rientra tra quelli*

sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o di indivisibilità”.

L'arch. Di Meglio ha precisato, altresì, che: *“l'area (come tutto il Comune di Piano di Sorrento) rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n°42, Parte Terza (D.M. 09.04.1963 ex lege 1497/1939 pubblicato sulla G.U. n° 126 del 13.05.1963, tuttora efficace a tutti gli effetti del citato D.Lgs n° 42/2004, art. 157, comma 1, lettera b); tuttavia, non risulta assoggettata ai provvedimenti ministeriali di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali e non ricade nelle aree di interesse archeologico (All. 10.1). La destinazione d'uso del fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, è di tipo residenziale, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968”.*

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto ha evidenziato che: *“Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Dalla verifica della corrispondenza dei grafici di progetto allegati alle pratiche edilizie afferenti l'immobile in oggetto: C.I.L.A. n. 44253 del 23 ottobre 2012, prat. n. 351/12, Autorizzazione Paesaggistica n. 104 del 17/06/2013, prat. 105/12 e S.C.I.A. n. prot. 45321, del 28/10/2014, prat. n. 424/14, lo stesso si ritiene regolare dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, a meno della verifica della conformità dei grafici di progetto allegati alla Licenza Edilizia del fabbricato, allo stato dei luoghi, al momento non effettuabile perché dalle ricerche effettuate presso L'U.T.C. Comunale, non è stato possibile risalire alla suddetta Licenza”.*

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione del 17 aprile 2013 ai nn. 16631/1589 - ipoteca giudiziale
- iscrizione del 18 novembre 2016 ai nn. 48222/6705 - ipoteca giudiziale
- trascrizione del 13 novembre 2009 nn. 66953/48630 - costituzione di fondo patrimoniale
- trascrizione del 13 novembre 2009 nn. 66954/48631 - atto di destinazione ai sensi dell'art. 2645 Ter c.c.
- trascrizione del 21 giugno 2010 nn. 29277/20107 - domanda giudiziale
- trascrizione del 04 novembre 2011 nn. 44735/31486 - domanda giudiziale
- trascrizione del 01 dicembre 2022 nn. 58667/44826 - verbale di pignoramento immobili

LOTTO DUE

al valore d'asta di **Euro 100.000,00 (centomila/00)**

offerta minima, pari al 75% del valore d'asta, **Euro 75.000,00 (settantacinquemila/00)**

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* tra gli offerenti rilancio minimo **Euro 2.000,00 (duemila/00)**

COMUNE DI UBICAZIONE

Sorrento (NA)

DESCRIZIONE

Piena ed esclusiva proprietà di box-auto sito in Sorrento (NA) al Corso Italia n. 226, appartenente ad un fabbricato residenziale, a sua volta parte di un complesso residenziale denominato "Parco Verde", composto da sei fabbricati, costruiti verso la fine degli anni 60 del secolo scorso, con struttura portante intelaiata e orizzontamenti in calcestruzzo armato, sito al predetto Corso Italia n. 226 da cui, attraverso un ingresso principale carrabile e pedonale, si accede al suddetto parco. Il box in oggetto è posto al piano terra, del fabbricato 6, cui si accede dall'area scoperta interna comune ed è contraddistinto dal n. d'interno 12.

Il Box auto confina: a Sud/Ovest con passaggio / corridoio viale scoperto condominiale, a Sud/Est con Box auto di aliena proprietà int. 1 (in C.F. Foglio 2, p.lla 609, sub 1) e, con locale commerciale di aliena proprietà int. 2 (in C.F. Foglio 2, p.lla 609, sub 2), a Nord/Est con cantinola di aliena proprietà int. D (in C.F. Foglio 2 p.lla 609, sub 15) e con cantinola di aliena proprietà int. C (in C.F. Foglio 2, p.lla 609, sub 14) e, a Nord/Ovest con Box auto di aliena proprietà int. 11 (in C.F. Foglio 2, p.lla 609, sub 10) e con con Box auto di aliena proprietà int. 10 (in C.F. Foglio 2, p.lla 609, sub 9). Superficie commerciale 32 mq.

DATI CATASTALI

L'immobile pignorato è identificato al C.F. del Comune di Sorrento al Foglio 2, p.lla 609, sub. 11, cat. C/6, rendita catastale € 247,90.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

Il bene risulta occupato dalla debitrice.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'esperto stimatore ha rappresentato che: *"il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o di indivisibilità"*.

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto ha evidenziato che: *"Dalla verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale d'impianto, risalente al 02/04/1969, non avendo riscontrato*

l'esistenza di alcuna richiesta di Autorizzazione o Pratica Edilizia relativa allo stesso, si rileva che il suddetto bene non ha subito modifiche dall'impianto Catastale ad oggi, per cui, non essendo stato lo stesso oggetto di istanze di condono ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/23, né, oggetto di procedure di Contenzioso Amministrativo né di RE.SA., o di Ordinanze di Demolizione e Ripristino dello stato dei luoghi, allo stato, in mancanza di ulteriore documentazione, l'immobile si ritiene regolare dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, a meno della verifica della corrispondenza dei grafici di progetto allegati alla Licenza Edilizia del fabbricato, allo stato non possibile perché, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. non è stato possibile risalire alla relativa documentazione”.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione del 17 aprile 2013 ai nn. 16631/1589 - ipoteca giudiziale
- iscrizione del 18 novembre 2016 ai nn. 48222/6705 - ipoteca giudiziale
- trascrizione del 13 novembre 2009 nn. 66953/48630 - costituzione di fondo patrimoniale
- trascrizione del 13 novembre 2009 nn. 66954/48631 - atto di destinazione ai sensi dell'art. 2645 Ter c.c.
- trascrizione del 21 giugno 2010 nn. 29277/20107 - domanda giudiziale
- trascrizione del 04 novembre 2011 nn. 44735/31486 - domanda giudiziale
- trascrizione del 01 dicembre 2022 nn. 58667/44826 - verbale di pignoramento immobili

LOTTO TRE

al valore d'asta di **Euro 63.000,00 (sessantatremila/00)**

offerta minima, pari al 75% del valore d'asta, **Euro 47.250,00 (quarantasettimiladuecentocinquanta/00)**

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* tra gli offerenti rilancio minimo **Euro 2.000,00 (duemila/00)**

COMUNE DI UBICAZIONE

Piano di Sorrento (NA)

DESCRIZIONE

Piena ed esclusiva proprietà di box-auto, appartenente ad un fabbricato, ad uso autorimesse / box-auto multipiano, sito in Piano di Sorrento (NA) alla via Bagnulo, con ingresso principale carrabile e pedonale, da corpo scale interno, entrambi posti all'altezza del civico 21 (già 7b); è costituito da un unico vano, dotato di cancello metallico basculante con apertura manuale ed è posto al piano S1, raggiungibile sia da rampa interna

carrabile, che dal corpo scale. È contraddistinto dal n. int. 27 e confina a Nord/Est con passaggio / corridoio condominiale, a Sud/Est con Box auto di aliena proprietà n. 28 (in C.F. Foglio 4, p.lla 204, sub 32), a Sud/Ovest con Box auto di aliena proprietà n. 21 (in C.F. Foglio 4, p.lla 204, sub 25) e, a Nord/Ovest con Box auto di aliena proprietà n. 26 (in C.F. Foglio 4, p.lla 204, sub 30). Superficie commerciale 21,00 m.q..

DATI CATASTALI

L'immobile pignorato è identificato al C.F. del Comune di Piano di Sorrento al Foglio 4, p.lla 204, sub. 31, cat. C/6, rendita catastale € 451,90.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

Il bene risulta occupato dalla debitrice.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'esperto stimatore ha rappresentato che: *“I beni pignorati non rientrano tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o di indivisibilità”.*

L'arch. Di Meglio ha precisato, altresì, che: *“Si precisa, altresì, che l'area (come tutto il Comune di Piano di Sorrento) rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n°42, Parte Terza (D.M. 09.04.1963 ex lege 1497/1939 pubblicato sulla G.U. n° 126 del 13.05.1963, tuttora efficace a tutti gli effetti del citato D.Lgs n° 42/2004, art. 157, comma 1, lettera b); tuttavia, non risulta assoggettata ai provvedimenti ministeriali di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali e non ricade nelle aree di interesse archeologico (All. 10.2). La destinazione d'uso del fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, adibito ad autorimessa / parcheggio multipiano a servizio delle residenze, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968”.*

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto ha evidenziato che: *“Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il fabbricato cui appartiene l'immobile de quo, è stato costruito a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 27 del 06/06/1990, dal Comune di Piano di Sorrento, pratica Edilizia n. 32/89 e successiva Variante autorizzata in data 31/01/1991, alla soc. “@@@@”, per la costruzione di un'autorimessa multipiano (isolata, chiusa), in via Bagnulo n. 7/B, di cui lo scrivente ha verificato la corrispondenza dei grafici di progetto allo stato dei luoghi”.*

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione del 17 aprile 2013 ai nn. 16631/1589 - ipoteca giudiziale
- iscrizione del 18 novembre 2016 ai nn. 48222/6705 - ipoteca giudiziale
- trascrizione del 13 novembre 2009 nn. 66953/48630 - costituzione di fondo patrimoniale
- trascrizione del 13 novembre 2009 nn. 66954/48631 - atto di destinazione ai sensi dell'art. 2645 Ter c.c.
- trascrizione del 21 giugno 2010 nn. 29277/20107 - domanda giudiziale
- trascrizione del 04 novembre 2011 nn. 44735/31486 - domanda giudiziale
- trascrizione del 20 aprile 2022 nn. 18878/14477 - verbale di pignoramento immobili

LOTTO QUATTRO

al valore d'asta di **Euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila/00)**

offerta minima, pari al 75% del valore d'asta, **Euro 1.350.000,00 (unmilionetrecentocinquantamila/00)**

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* tra gli offerenti rilancio minimo **Euro 15.000,00 (quindicimila/00)**

COMUNE DI UBICAZIONE

Piano di Sorrento (NA)

DESCRIZIONE

Piena ed esclusiva proprietà di compendio sito in Piano di Sorrento (NA), alla via Bagnulo n. 30 (già 26) e n. 36 (già 32), composto da:

A) appartamento in via Bagnulo **n. 30**, posto al piano II° e III°, con annesso terrazzo a livello al piano III°, composto da: un (1) Ingresso (P. II°); quattro (4) balconi (P. II°); un (1) soggiorno (P.II°); un (1) salone doppio (P. II°); un (1) disimpegno (P. III°); tre (3) stanze da letto (PIII°); due (2) bagni (P. III°); un (1) terrazzo a livello (P. III°).

L'esperto ha rilevato che: *“il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Esso confina: al PII° - a Nord/Est con Via Bagnulo (già via G. Botta), a Sud Est con Via Casa Lauro (già Via F. Scarpa), a Sud/Ovest con cassa scale e con aree esterne interne al fabbricato, a Nord/Ovest con appartamento sito in Via Bagnulo 36 (anch'esso appartenente al IV lotto pignorato, identificato al C.F. al Foglio 5, p.lla 213, sub 13); al PIII° - a Nord/Est con via Bagnulo (già via G. Botta), a Sud Est con via Casa Lauro (già via F. Scarpa), a Sud/Ovest con appartamento di aliena proprietà (identificato al C.F. al Foglio 5, p.lla 213, sub 18) e con aree esterne interne al fabbricato, a Nord/Ovest con appartamento sito in via Bagnulo 36 (anch'esso appartenente al IV lotto pignorato, identificato in C.F. del Comune di Piano di Sorrento*

al Foglio 5, p.lla 213, sub 13)".

B) appartamento in via Bagnulo n. 36, posto al piano II°, con annessi terrazzi al livello al piano II°; sottotetto, locale deposito e terrazzo al piano III° e cantinola al piano terra, composto da: un (1) Ingresso (P. II°), due (2) cucine (P. II°), un (1) ripostiglio (P. II°), due (2) dispense (P. II°), quattro (4) bagni (P. II°), quattro (4) disimpegni (P. II°), un (1) salone doppio (P. II°), quattro (4) camere da letto (P. II°), un (1) balcone (P. II°), un (1) terrazzo a livello verandato (P. II°), un (1) terrazzo scoperto (P. II°), uno (1) studio (P. III° sottotetto), un (1) disimpegno (P. III° sottotetto) , un (1) W.C. (P. III° sottotetto); una (1) lavanderia (P. III° sottotetto), un (1) deposito (P. III° sottotetto); un (1) terrazzo a livello (P. III°); un (1) cucinino con W.C. (P. III°), una (1) cantinola (PT).

L'esperto ha rilevato che: *"il descritto stato dei luoghi, non corrisponde alla consistenza catastale. Esso confina: al PII° e al PIII° - a Nord/Est con Via Bagnulo (già via G. Botta), a Sud Est con appartamento sito in Via Bagnulo 30 (anch'esso appartenente al IV lotto pignorato, identificato al C.F. al foglio 5; P.lla 213; Sub 7 e Sub 101), a Sud/Ovest con locali coperti posti al piano terra appartenenti fabbricato, a Nord/Ovest con altro fabbricato i aderenza di aliena proprietà (in C.T. al Foglio 5, P.lla 210)"*.

DATI CATASTALI immobile A)

L'immobile pignorato è identificato al C.F. del Comune di Piano di Sorrento (NA) al Foglio 5, p.lla 213, sub 7 cat. A/4, cl. 4, cons. 5,5 vani, rendita € 355,06 e sub 101, cat. A/2, cl. 3, cons. 6 vani, sup. cat. tot. 131 mq, rendita € 557,77.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI immobile A)

L'esperto stimatore ha riferito che: *"l'appartamento è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico, igienico sanitario ed elettrico ed è allacciato alla rete di distribuzione del gas-metano; è dotato, altresì, di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas posta sul terrazzo a livello al piano III° (All. 7.4 - Foto 57 e 58), nonché di un boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua nella cucina e nella lavanderia al piano II°, posto nella lavanderia (All. 7.4 - Foto 43) e, di tre condizionatori del tipo a pompa di calore con split interno e macchina esterna posti al III° piano nelle st. da letto 2 e 3 (All. 7.4 - Foto 63; 67). L'immobile si presenta recentemente ristrutturato e in ottimo stato di conservazione, gli impianti sono in buono stato e funzionanti, inoltre, è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, che risulta allegato al contratto di locazione (All. 13.4)"*.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE immobile A)

L'appartamento sito in Piano di Sorrento (NA) alla via Bagnulo n. 30 risulta occupato in virtù di contratto non opponibile alla procedura.

DATI CATASTALI immobile B)

L'immobile pignorato è riportato al C.F. del Comune di Piano di Sorrento al Foglio 5, particella 213, **sub 13**, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 7 vani, Sup. Cat. Tot. 223 mq, Rendita € 451,90 e **sub 102**, Cat. C/2, Classe 5, Cons. 6mq, Sup. Cat. Tot. 7mq, Rendita € 38,42.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI immobile B)

L'esperto stimatore ha riferito che: *“l'appartamento è servito internamente da un ascensore in comune con i piani sottostanti del fabbricato (All. 7.4 - Foto 77), è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico, igienico-sanitario ed elettrico ed è allacciato alla rete di distribuzione del gas-metano; inoltre, è dotato di una caldaia a gas per il riscaldamento dell'acqua, posta nel vano tecnico sul terrazzo scoperto (All. 7.4 - Foto 123), e, di un impianto di riscaldamento-raffrescamento con fan coil, e macchina esterna posta sul torrino ascensore. L'immobile si presenta recentemente ristrutturato ed in ottimo stato di conservazione, gli impianti sono in buono stato e funzionanti, tuttavia non sono state recuperate le relative certificazioni”*.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE immobile B)

L'appartamento sito in Piano di Sorrento (NA) alla via Bagnulo n. 36 risulta occupato dalla debitrice.

IMMOBILI A) E B)

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'esperto stimatore ha rappresentato che: *“I beni pignorati non rientrano tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o di indivisibilità”*.

L'arch. Di Meglio ha, altresì, precisato che: *“l'area (come tutto il Comune di Piano di Sorrento) rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n°42, Parte Terza (D.M. 09.04.1963 ex lege 1497/1939 pubblicato sulla G.U. n° 126 del 13.05.1963, tuttora efficace a tutti gli effetti del citato D.Lgs n° 42/2004, art. 157, comma 1, lettera b); tuttavia, non risulta assoggettata ai provvedimenti ministeriali di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali e non ricade nelle aree di interesse archeologico (All. 10.2). La destinazione d'uso del fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, è di tipo residenziale, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968”*.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

I beni in oggetto sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione del 17 aprile 2013 ai nn. 16631/1589 - ipoteca giudiziale

- iscrizione del 18 novembre 2016 ai nn. 48222/6705 - ipoteca giudiziale
- trascrizione del 13 novembre 2009 nn. 66953/48630 - costituzione di fondo patrimoniale
- trascrizione del 13 novembre 2009 nn. 66954/48631 - atto di destinazione ai sensi dell'art. 2645 Ter c.c.
- trascrizione del 21 giugno 2010 nn. 29277/20107 - domanda giudiziale
- trascrizione del 04 novembre 2011 nn. 44735/31486 - domanda giudiziale
- trascrizione del 20 aprile 2022 nn. 18878/14477 - verbale di pignoramento immobili
- trascrizione del 01 dicembre 2022 nn. 58667/44826 - verbale di pignoramento immobili

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto ha evidenziato che: *“Entrambi i beni in oggetto appartengono a due fabbricati contigui, costruiti sulla stessa particella di terreno, in aderenza, in data antecedente al 1939, tuttavia, entrambi i cespiti hanno subito, rispetto alle volumetrie originarie di cui alle planimetrie catastali d'impianto risalenti al 1939, probabilmente a partire dagli anni 50 del secolo scorso, innumerevoli interventi di ampliamento della volumetria interna e delle superfici scoperte esterne, con relative fusioni e frazionamenti, tutti effettuati senza Titolo Edilizio, di cui, per parte degli abusi rilevati sono state presentate due istanze di Condonò edilizio ai sensi della L. 724/94, alquanto carenti nella documentazione tecnica e fotografica depositata, allo stato non definite, per cui, atteso che i beni sorgono su un area sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale, si considerano, allo stato, non regolari dal punto di vista Urbanistico Edilizio e non sanabili; comunque, in virtù della regolarità delle volumetrie originarie, al fine di poter ipotizzare per gli stessi un eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia, considerando per i beni de quo, sempre possibile a livello teorico, effettuare un ripristino dello stato dei luoghi, lo scrivente ha effettuato una stima dei relativi costi, che è stata detratta dal valore di mercato dei beni”.*

PRECISAZIONI

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purchè in misura non eccedente 1/4 dello stesso (ovvero il 75%), e quindi:

per il **Lotto 1: non inferiore a euro 412.500,00**

per il **Lotto 2: non inferiore a euro 75.000,00**

per il **Lotto 3: non inferiore a euro 47.250,00**

per il **Lotto 4: non inferiore a euro 1.350.000,00**

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 delle relazioni di stima depositate in data 13 – 14 maggio 2024 ed in data 5 agosto 2024 dall'esperto nominato arch. Luca Di Meglio, 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 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.

CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA TELEMATICA

1) DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA

LA VENDITA AVVERRÀ' MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA'

ASINCRONA

La vendita avrà luogo il giorno 25 febbraio 2025, alle ore 14.30 con il prosieguo, innanzi al Professionista delegato avv. Marco D’Arcangelo presso il suo studio sito in Napoli alla via Merliani n. 170.

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 con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, entro le ore 23.59 (ventitrè e minuti cinquantanove) del giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro le ore 23.59 (ventitrè e minuti cinquantanove) del giorno 24 febbraio 2025.

Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato avv. Marco D’Arcangelo

2) OFFERTA DI ACQUISTO

L’offerta può essere formulata esclusivamente con 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.astetelematiche.it>), secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) del Ministero della Giustizia.

Si precisa 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.

Si precisa ulteriormente, che 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.

L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- b) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati dell’offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in compartecipazione 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 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 ed 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 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;
- 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;
- **qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate.**

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure

b) 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 *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 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 *mail* del professionista delegato marcodarcangelo@avvocatinapoli.legalmail.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 53/2022 R.G.E.*" acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. recante il seguente **codice IBAN: IT 65 Q 01005 03400 000000017841**

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 delegato 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 (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, 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

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

- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore accedendo alla stessa in base alle credenziali ed alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC 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 delegato:

- 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 (<https://www.astetelematiche.it>);

- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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.

5) 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 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 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.

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 terrà 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 innanzi indicati:**

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore;
- 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 11:00** (undici e zero minuti) del **26 febbraio 2025** (coincidente con il giorno successivo a quello in cui il Professionista delegato ha avviato la 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

entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di quattro ore). Si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 11:00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);

- 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 venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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 delegato 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 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 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 procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell’ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l’ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; 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) SALDO PREZZO

Il saldo prezzo 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 – 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 o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione “*Tribunale Torre Ann.Ta 53/2022 R.G.E*” (con la precisazione che – **ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico**, oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al “*Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n. 53/2022 Lotto n. ___ R.G.E.*”.

Laddove si scelga la modalità di versamento del saldo prezzo con bonifico bancario, si indica che è acceso conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., recante il seguente **codice IBAN: IT 63 K 01005**

03400 000000018124.

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'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.

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, contenete le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n.231. Il mancato assolvimento di detto onere, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente perdita della cauzione.

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 al successivo paragrafo) 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).

8) FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del 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 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 con le seguenti modalità: o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione "*Tribunale Torre Ann.Ta 53/2022 R.G.E.*" acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. recante il seguente **codice IBAN: IT 48 D 01005 03400 000000017793** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al Professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n. 53/2022 R.G.E.*".

9) SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA.

10) 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 Bakeca.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.

11) LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura - salvo espresso esonero dell'aggiudicatario - da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

12) 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..

13) PREDISPOSIZIONE DECRETO DI TRASERIMENTO

Entro 30 (trenta) giorni dall’avvenuto 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.

14) FORMAZIONE PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell’Esecuzione con la stessa richiamata ordinanza ha delegato per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione il medesimo Professionista delegato avv. Marco D’Arcangelo disponendo tutte le prescrizioni a cui attenersi nell’esecuzione dell’incarico conferito.

15) CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Ognuno, ai sensi dell’art. 571, comma 1, c.p.c., 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, 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 nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

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.;

16) PRECISAZIONI FINALI

Il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

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. 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 Napoli alla via Merliani n. 170 ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: tel: 081.0491814; indirizzo di posta elettronica certificata: marcodarcangelo@avvocatinapoli.legalmail.it - indirizzo email: marcodarca1974@gmail.com.

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione, ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori, il medesimo Professionista delegato avv. Marco D'Arcangelo tel: 081.0491814; indirizzo di posta elettronica certificata: marcodarcangelo@avvocatinapoli.legalmail.it - indirizzo email: marcodarca1974@gmail.com.

Si precisa, al fine di rendere edotti i terzi acquirenti dei suindicati cespiti oggetto del presente avviso di vendita in merito allo stato di fatto e di diritto degli stessi, 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 Annunziata, 22.11.2024

Il Professionista delegato
avv. Marco D'Arcangelo