

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORRE ANNUNZIATA
Vendita asincrona con modalità telematiche
Procedura Esecutiva nrge 72_2023
promossa da GUBER Banca S.p.a.

Io sottoscritto avv. Giorgio Parisi, con Studio in Napoli al Centro Direzionale, Is. G1, già custode giudiziario, quale delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. - giusta ordinanza 17.05.24 del GE dott.ssa Emanuela Musi, Sezione Esecuzioni Immobiliari, dei seguenti beni

LOTTO UNO

*Piena ed esclusiva proprietà dei seguenti beni siti in Castellammare di Stabia, Na, alla via Meucci, n. 34 (Bene 1) e n. 32 (Bene 2) :

Bene 1) Appartamento al secondo piano composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, camera 1 e camera 2 , per una superficie netta calpestabile di mq.84.60, oltre a piccolo vano (parte del balcone) chiuso a veranda ed adibito a ripostiglio per una superficie esclusiva di servizio di mq 1 .70 e balcone (sviluppantesi su tre lati) per una superficie esclusiva di ornamento di mq. 25.00. L' altezza utile interna rilevata è di mt. 3.10 in tutti gli ambienti. Esso confina a nord e ad ovest con viale comune, ad est con vano scale e ballatoio, a sud con altra unità immobiliare di proprietà aliena ed è catastalmente identificato al NCEU del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al **foglio 5 particella 865 sub 9**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie catastale mq. 105, Escluse aree scoperte mq. 97, RC € 542, 28, Via Antonio Meucci n.36/ C, piano 2, interno 2. Sup. comm. 111 mq ca.

* *Stato urbanistico ed edilizio.* Dalla Consulenza Tecnica di Ufficio depositata in atti in data 02.10.23 dal nominato esperto stimatore, arch. Angela Duilio, alla quale integralmente si rinvia e riporta e si abbia per integralmente trascritta si rileva che lo stato dei luoghi sopra descritto corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale in atti, a meno della mancata raffigurazione in quest' ultima del piccolo vano (parte del balcone) chiuso a veranda e della diversa posizione della parete e della porta poste tra ingresso e cucina. A parere della scrivente è opportuno presentare DOCFA aggiornato, considerando che il bene in questione è oggetto di Domanda di Sanatoria prot. 652/D del 01/03/1995, nei cui grafici a corredo il piccolo vano chiuso a veranda è raffigurato. La spesa stimata è di Euro 500,00 .

Bene 2) box auto con ingresso da cancello scorrevole metallico prospettante sul medesimo viale comune dipartentesi dalla via Meucci (come sopra descritto) e si compone di ambiente unito con dell' estensione di mq.23.70, con altezza utile interna rilevata di mt. 2. 20. Esso confina a nord con viale comune, ad est con altro box auto di proprietà aliena (particella 865 sub 7), a sud e ad ovest con altre unità immobiliari di proprietà aliena.

È catastalmente identificato al NCEU del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al **foglio 5 particella 865 sub 8**, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza mq. 24, Rendita Euro 100,40, Via Antonio Meucci n.36/ C, piano T. La superficie commerciale di mq. 30,00 ca.

* *Stato urbanistico ed edilizio.* Dalla Consulenza Tecnica di Ufficio depositata in atti in data 02.10.23 dal nominato esperto stimatore, arch. Angela Duilio, alla quale integralmente si rinvia e riporta e si abbia per integralmente trascritta si rileva che il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale, pertanto, non occorre aggiornamento DOCFA. Per i beni descritti si riporta che l'edificazione risale al 1955 ed originariamente vi erano due vani al piano terra poi frazionati con sopraelevazione *sine titulo*.

Nello specifico per il compendio oggetto della presente perizia (sub 8 e sub 9) risulta Domanda di Sanatoria prot. n. 652/D del 01/03/ 1995 - Pratica n.1887, completa di relazione tecnica, documentazione fotografica ed elaborati grafici. Si ritiene opportuno evidenziare che lo stato dei luoghi rilevato ad oggi corrisponde a quanto riportato nella documentazione suddetta, a meno di trascurabili differenze metriche. Da confronto con i tecnici comunali, la suddetta Pratica di condono n.1887 è da reputarsi ancora *in itinere*; per la sua definizione potrebbe essere necessario perfezionare la documentazione già in atti, nonché le cifre già versate. Da calcoli sommari l'integrazione monetaria ammonterebbe a circa € 14 .000,00 , comprensiva di oneri concessori, danno ambientale ed integrazione oblazione. Per quanto sopra relazionato, lo status urbanistico dei beni oggetto di stima è da definire e *non può reputarsi legittimo*. Tale circostanza è stata tenuta in debita considerazione in fase di stima. Dopo la regolarizzazione dello status urbanistico,

nonché della verifica con eventuale adeguamento alla normativa vigente degli impianti presenti negli immobili con una spesa stimata di circa € 1.500,00 , si potrà procedere alla presentazione di idonea pratica per l' Attestazione di Agibilità, con un ulteriore costo di circa € 1.500,00. La zona di impianto del fabbricato di cui è parte il compendio pignorato alla luce del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castellammare di Stabia (NA) in Zona Omogenea F*– Attrezzature ed impianti di interesse generale ed ai sensi del vigente Piano Urbanistico Territoriale in Zona 7 – Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole.

Il bene 1 (Appartamento) è condotto in locazione da terzi giusta contratto del 11.03.21 della durata di anni 4 + 4 (opponibile alla procedura) per un canone mensile di € 500,00# mensili.

Il bene 2 (Box auto) è occupato senza titolo.

Prezzo base asta € 143.000,00#
Offerta minima efficace € 107.250,00#
Rilanci minimi in caso di gara € 3.000,00#

LOTTO DUE

*Piena ed esclusiva proprietà di zona di terreno sita in Castellammare di Stabia (NA) alla Via Meucci n. 10. Il lotto di terreno ha ingresso da cancello metallico scorrevole prospettante su viale di accesso pedonale e carrabile dipartentesi dalla via Meucci. Per l'esattezza, il cancello insiste su parte della stessa particella, lungo il lato ovest, dell'estensione di circa mq. 40,00, che risulta incorporata nel suddetto viale ad uso comune. Quest' ultimo è difatti formato da porzioni di numerose particelle di proprietà, ma destinate ad uso comune per dare accesso ai vari fondi e fabbricati posti lungo il tragitto da oltre venticinque anni, essendo raffigurato ed individuabile in stralci aerofotogrammetrici risalenti agli anni 90 /95. Il piccolo appezzamento si presenta di forma rettangolare e si estende per una superficie netta di mq.4 28, 00 circa. A meno di una ridotta porzione a ridosso del cancello lato sud, che all'atto del sopralluogo appariva coperta da un cumulo di materiale di vario genere, esso è ben curato e coltivato ad orto, con solchi regolari e con la presenza di alcune piante da frutto. Non presenta alcun impianto, né idrico né elettrico. Confina nella sua interezza (ossia compresa la porzione inglobata nel viale): a nord con particella 1613 (parte del viale comune), fabbricato (individuato dalle particelle 1614 e 2077) ed altro fondo (individuato dalla particella 2076) di proprietà aliena; a sud con fabbricato ed al tro fondo (individuati dalla particella 1618) di proprietà aliena; ad est con particella 138 ed a ovest con particella 143. Il terreno è censito al N.C.T. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) **al foglio 5 particella 1617**, Qualità Seminativo Irriguo, Classe 2, Superficie are 4 ,78 , Reddito dominicale Euro 13,95, Reddito Agrario Euro 5,68. La superficie commerciale del terreno, coincidente con quella catastale, è di mq. 478,00#. Il bene non presenta irregolarità urbanistiche.

* *Stato urbanistico ed edilizio.* Dalla Consulenza Tecnica di Ufficio depositata in atti in data 02.10.23 dal nominato esperto stimatore, arch. Angela Duilio, alla quale integralmente si rinvia e riporta e si abbia per integralmente trascritta si rileva che la zona di impianto del bene pignorato alla luce del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castellammare di Stabia (NA) in Zona Omogenea B3 – Zona di recente urbanizzazione ed ai sensi del vigente Piano Urbanistico Territoriale in Zona 7 – Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole. Il bene è occupato da terzi senza titolo

Prezzo base asta € 12.000,00#
Offerta minima efficace € 9.000,00#
Rilanci minimi in caso di gara € 1.000,00#

LOTTO TRE

*Piena ed esclusiva proprietà dei seguenti beni siti in Castellammare di Stabia, Na, alla via Meucci, n. 34 (Bene 1) e n. 32/b (Bene 2) :

Bene 1) Appartamento al primo piano, con ingresso dalla porta a destra salendo le scale, si compone di: ingresso, soggiorno- pranzo, cucina, bagno, disimpegno, camera 1 e camera 2 per una superficie netta di calpestabile di mq. 91.55, oltre a veranda 1 e veranda 2 (balconi completamente chiusi a veranda) per una superficie esclusiva di servizio di mq. 19,90 ca. L' altezza utile interna rilevata è di mt. 3.00 in tutti gli ambienti. Esso confina a nord e ad ovest con viale comune, ad est con vano scale e ballatoio, a sud con altra unità immobiliare di proprietà aliena ed è catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) **al foglio 5 particella 865 sub 4**, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 348 ,61, Via

Antonio Meucci n.36/C, piano 1. La sup. comm. dell' appartamento è di mq. 122.00 ca.

* *Stato urbanistico ed edilizio.* Dalla Consulenza Tecnica di Ufficio depositata in atti in data 02.10.23 dal nominato esperto stimatore, arch. Angela Duilio, alla quale integralmente si rinvia e riporta e si abbia per integralmente trascritta si rileva che lo stato dei luoghi sopra descritto corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale, a meno della mancata raffigurazione in quest' ultima della chiusura a veranda dei due balconi e della posizione leggermente diversa della parete posta tra ingresso e cucina. A parere della scrivente è opportuno presentare DOCFA aggiornato, considerando che il bene in questione è oggetto di Domanda di sanatoria prot. 650/ D del 01/ 03/1995, nei cui grafici a corredo le verande sono raffigurate. La spesa stimata è di Euro 500,00#.

Bene 2) Box auto ha ingresso da cancello scorrevole metallico prospettante sul medesimo viale comune dipartentesi dalla via Meucci (come sopra descritto) e si compone di ambiente unico dell' estensione di mq.20,80, con altezza utile interna rilevata di mt. 2.30. Il cespite oltre che dal cancello è accessibile tramite porta metallica anche dal vano scala. Esso confina a nord con viale comune, ad est con vano scala, a sud con altra unità immobiliare di proprietà aliena e ad ovest con altro box auto (particella 865 sub 8). È catastalmente identificato al N.C.E.U del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al **foglio 5 particella 865 sub 7**, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza mq. 25 , Superficie catastale totale mq. 31, RC € 104,58#, Via Antonio Meucci n.36/ C, piano T. La superficie commerciale del box auto è di mq. 27,00 ca.

* *Stato urbanistico ed edilizio.* Dalla Consulenza Tecnica di Ufficio depositata in atti in data 02.10.23dal nominato esperto stimatore, arch. Angela Duilio, alla quale integralmente si rinvia e riporta e si abbia per integralmente trascritta si rileva che il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale, pertanto, non occorre aggiornamento DOCFA. Per i beni descritti si riporta che l'edificazione risale al 1955 ed originariamente vi erano due vani al piano terra ed un quartino di tre vani al piano primo poi frazionati con sopraelevazione *sine titulo*. Relativamente a tali opere, dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici comunali, sono emerse n. 2 Domande di Sanatoria ai sensi del D. L. 551/94 e successivi, riguardanti l'intero corpo di fabbrica odierno (ivi compresa l'originaria consistenza), composto da: n.2 box auto al piano terra, generati dal frazionamento dell'originario sub 1; n. 1 appartamento al piano primo, l'originario sub 4; n.1 appartamento al piano secondo, edificato in sopraelevazione in epoca successiva. Nello specifico per i l compendio oggetto della presente perizia (sub 4 e sub 7) risulta Domanda di Sanatoria prot. n. 650/ D del 01/03/ 1995 - Pratica n.1889, completa di relazione tecnica, documentazione fotografica e grafici. Si ritiene opportuno evidenziare che lo stato dei luoghi attuale corrisponde a quanto riportato nella documentazione suddetta, a meno di trascurabili differenze metriche. Da confronto con i tecnici comunali, la suddetta Pratica di condono n.1889 è da reputarsi ancora in itinere ; per la sua definizione potrebbe essere necessario perfezionare la documentazione già in atti, nonché le cifre già versate. Da calcoli sommari l'integrazione monetaria ammonterebbe a circa Euro 16 .000,00 , comprensiva di oneri concessori, danno ambientale ed integrazione oblazione. Per quanto sopra relazionato, lo status urbanistico dei beni oggetto di stima è da definire e non può reputarsi legittimo . Tale circostanza è stata tenuta in debita considerazione in fase di stima. Dopo la regolarizzazione dello status urbanistico, nonché della verifica con eventuale adeguamento alla normativa vigente degli impianti presenti negli immobili con una spesa stimata di circa Euro 1.500,00 , si potrà procedere alla presentazione di idonea pratica per l' Attestazione di Ag ibilità, con un ulteriore costo di circa Euro 1.500,00 . La zona di impianto del fabbricato di cui è parte il compendio pignorato alla luce del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castellammare di Stabia (NA) in Zona Omogenea F*– Attrezzature ed impianti di interesse generale ed ai sensi del vigente Piano Urbanistico Territoriale in Zona 7 – Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole. I beni sono condotti in locazione da terzi giusta contratto del 01.03.2012 per un canone mensile di € 500,00#

Prezzo base asta € 148.000,00#
Offerta minima efficace € 111.000,00#
rilanci minimi in caso di gara € 3.000,00#

AVVISO

che il giorno **18.02.2025** ore **10.00** per il **Lotto 1**, alle ore **10:15** per il **Lotto 2**, alle ore **10:30** per il **Lotto 3** tramite il portale ***www.astetelematiche.it*** si procederà alle operazioni di

vendita telematica senza incanto con la modalità di gara asincrona nel caso vi siano più offerte, secondo le modalità di seguito elencate e descritte così come determinate nell'Ordinanza di delega.

In tale data ed ora 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.

Si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte

Le offerte di acquisto devono pervenire entro il giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, ovvero entro il **17.02.25** alle ore 23.59.

IPOTESI di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

IPOTESI di presentazione PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

1 - Il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità della vendita telematica asincrona indicate nel prosieguo del presente avviso);

2 - All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

Si individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

1 - maggior importo del prezzo offerto;

2 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

3 - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

4 - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

Pertanto:

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo deve avere luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione senza sospensione feriale del termine;

Il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità:

1- Bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale al Tribunale di Torre Annunziata presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Agenzia Napoli - Toledo, recante il seguente codice IBAN: IT 89 W 01005 03400 000000017938 (IT OTTO NOVE W ZERO UNO ZERO ZERO CINQUE ZERO TRE QUATTRO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO UNO SETTE NOVE TRE OTTO) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. Oppure:

2 - Consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva, NRG 72_23"

Si avverte che in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo 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 svolga 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.

ADEGUATA VERIFICA

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo, dovrà produrre la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007).

Il mancato assolvimento di detto onere comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente perdita della cauzione.

Tale dichiarazione scritta dovrà essere 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.

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).

VERSAMENTO DEL SALDO 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 (*TRIB. T. ANN. PROC. ESEC. RGE 72_2023 – Lotto _____* (di riferimento) CONTO SPESE AGGIUDICAT./CRED.) acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Agenzia Napoli - Toledo, recante il codice IBAN: IT 11 Q 01005 03400 000000017940 (IT UNO UNO Q ZERO UNO ZERO ZERO CINQUE ZERO TRE QUATTRO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO UNO SETTE NOVE QUATTRO ZERO), (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.R.G.E. 72_2023*"

REGIME DELLA VENDITA

La vendita ha luogo 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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario come indicato.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO E OCCUPATO DAL DEBITORE E DAL SUO NUCLEO FAMILIARE

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.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA DISPOSIZIONI GENERALI

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società Aste Giudiziarie S.p.A.;

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è www.astetelematiche.it;

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Giorgio Parisi;

OFFERTA

L'offerta, per singolo lotto, deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;

L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere

All'offerta siano allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto CAUZIONE di seguito indicato, dell'importo della cauzione;
- b) 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);
- c) 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;
- d) 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;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- che, per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:
 - b) sia 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 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 (fermo restando 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 del D.M. n. 32 del 2015);
 - che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*, con la precisazione che:
 - a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
 - b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
 - 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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato *pec.avv.giorgioparis@legalmail.it*; che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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

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 (*TRIB. T. ANN. PROC. ESEC. RGE 72_2023 – Lotto _____ (di riferimento) CONTO CAUZIONI*) acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Agenzia Napoli - Toledo, recante il seguente codice IBAN: IT 89 W 01005 03400 000000017938 (IT OTTO NOVE W ZERO UNO ZERO ZERO CINQUE ZERO TRE QUATTRO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO UNO SETTE NOVE TRE OTTO)

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. 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.

Il Gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche deciptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non 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 della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvede a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre il professionista:

Verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

Procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicata

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

GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare:

1 - i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in

- aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- 2 - ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato firmerà nell'avviso di vendita;
 - 3 - il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- La gara ha la seguente durata:
La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
La gara avrà termine alle ore **11.00 del giorno successivo** a quello in cui il professionista abbia 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).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi)

PRECISAZIONI

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; 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; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

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

Il professionista delegato proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvede sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

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

Il professionista delegato provvede dunque a:

- 1 - determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- 2 - a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- 3 - a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

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.;

BENEFICI FISCALI E SANABILITA'

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 -corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta autenticata, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità;

Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione con firma autenticata di opzione per tale criterio impositivo.

Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art.40 legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di vendita è reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno 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. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it - Gruppo eBay, almeno 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

All'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dovranno prenotarsi, costituendone un diritto per gli interessati alla vendita, in un tempo congruo all'espletamento, gli accessi per la visione

dell'immobile da parte degli interessati. Per ogni informazione contattare il numero 0817877548 ovvero info.avv.giorgioparisi@gmail.com

Il fascicolo della procedura sarà consultabile presso la cancelleria del GE dott.ssa Emanuela Musi, ovvero con accesso autorizzato al sistema "pst".

Si precisa che, ai sensi dell'art. 570 c.p.c., ogni altra ulteriore informazione potrà essere richiesta ed ottenuta presso la indicata Cancelleria del Tribunale da chiunque abbia comprovato interesse.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applichino le vigenti norme di legge.

Napoli,

Il delegato alla vendita
avv. Giorgio Parisi