

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. N. 131/2019 G.E. dott.ssa Emanuela Musi

AVVISO DI VENDITA

L'avv. Giuseppe Cipriani Marinelli, con Studio in Napoli alla Via Maio di Porto n. 9, delegato alla vendita dei beni pignorati, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione nel procedimento di espropriazione immobiliare **R.G.E. N. 131/2019**

c o n t r o

-omissis;

ad istanza di

-omissis;

RENDE NOTO

che, il sottoscritto delegato alla vendita, in esecuzione della ordinanza di delega del 17.10.2023, di quella del 14.03.2024 e sua integrazione con ordinanza del 24.03.2024, nonché dell'art 591 c.p.c., ha disposto la vendita, ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c., e sue modifiche della **piena ed ESCLUSIVA INTERA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA dell' immobile pignorato facente parte del lotto n. 4 di cui alla relazione peritale in atti**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come pervenuto alla società esecutata, con la **cauzione da versarsi nella misura del 20 % (VENTI PER CENTO)** del prezzo offerto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e che ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione e nelle forme scaricabili via internet sul sito **<https://pvp.giustizia.it/pvp/>** e **www.astetelematiche.it**

L'immobile che viene posto in vendita è ubicato nel **Comune di Sant'Agnello (Na) CAP 80065, via San Martino n. 2 , ma catastalmente n. 1**, ricade all'interno di un'unica struttura interrata multipiano, originariamente destinata totalmente ad autorimessa, composta di 3 piani S1, S2 e S3, realizzata in c.a..

In data 25.03.2002, con deliberazione di Consiglio Comunale n.12, è stato adottato l'adeguamento del Piano Regolatore Generale al Piano Urbanistico Territoriale di cui alla L.R. 27.06.1987 n.35. Nel P.R.G., adottato in adeguamento al P.U.T., la particella 579 (ex 39), al di sotto della quale insistono gli immobili in oggetto, ricade interamente in ZONA P – Parcheggi d'iniziativa pubblica e/o privata, come meglio e dettagliatamente descritto in relazione peritale cui ci si riporta.

Circa la conformità edilizia l'Esperto stimatore riferisce nella sua relazione : *“Gli immobili oggetto della presente procedura ricadono all'interno di una struttura interrata realizzata in virtù: 1) Dell'Autorizzazione Edilizia n.18 del 28.02.2003, rilasciata alla società omissis originariamente rilasciata alla sig.ra omissis in qualità di amministratrice della società omissis. Per detta autorizzazione è stato regolarmente comunicato l'avvenuto trasferimento, per atto del notaio Iaccarino, stipulato il 10.03.2003. 2) Della D.I.A. in variante, presentata al Comune di Sant'Agnello il 07.04.2004, prot. 4797. - Gli immobili staggiti risultano conformi ai titoli autorizzativi rilasciati. Per l'intera struttura il Comune di Sant'Agnello rilasciava il 17.02.2010, prot. 3432, il Certificato di agibilità (allegato) al sig. omissis nella sua qualità di amministratore della omissis in merito all'autorimessa interrata, individuata al NCEU al foglio 5 mappale 619 “.*

Vi è **convenzione con il Comune di Sant'Agnello del 18.03.2010, rep. 1994** avente ad oggetto l'attivazione del parcheggio pubblico a rotazione al primo livello interrato del parcheggio realizzato al Corso Italia/via S. Martino. **In caso di cessione della proprietà le prescrizioni di tale convenzione dovranno essere rispettate anche dal nuovo proprietario.** La convenzione è stata elemento essenziale per la concessione della licenza edilizia che riguarda l'intero complesso per cui il mancato rispetto di detta convenzione potrà comportare la revoca della stessa. La concessione è consultabile presso il professionista delegato.

LOTTO N. 4

Piena ed esclusiva proprietà superficiaria di un **garage** ubicato nel **Comune di Sant'Agnello, alla via San Martino, n. 2, con ingresso anche da Corso Italia** al primo piano interrato, di circa **mq 854**; confinante a nord con Corso Italia, a sud con il terrapieno, a ovest con il corpo scala “A” e i sub 2 e 69, e a est con il terrapieno; riportato nel **NCEU del Comune di Sant'Agnello, al foglio 5, p.lla 619, sub. 68, cat. D/8 e rendita € 7.568,00**. L'immobile ha acquisito l'attuale identificativo catastale per variazione del 17/07/2009 e fusione e cambio di destinazione. In perizia è così descritto *“All'immobile, sito al primo piano interrato, si ha accesso, dall'ingresso esclusivo su Corso Italia e da quello comune lungo via San Martino L'immobile in oggetto si compone di un vasto ambiente ed un box attiguo con ingresso indipendente. L'ambiente principale, che occupa gran parte del piano terra, è composto da un'unica area, scandita dal sistema di pilastri a sostegno della copertura e da due zone di movimentazione, rimarcando l'originaria destinazione ad autorimessa. Tale ambiente è dotato di due servizi igienici ad uso esclusivo, posti in corrispondenza del vano scale*

“B”. Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale giusta relazione peritale dell’esperto arch. Luana Mattiello depositata in atti il 24.03.2020. Risulta esservi Autorizzazione Edilizia n.18 del 28.02.2003, D.I.A. in variante, presentata il 07.04.2004, prot. 4797 e certificato di Agibilità rilasciato il 17.02.2010, prot. 3432. Come riferisce lo stesso consulente, è conforme allo stato dei luoghi e per esso non risulta ordine di demolizione; pervenuto all’esecutato in virtù di atto di cessione in data 1 aprile 2005 nn. omissis, per notaio omissis, in data 31 marzo 2005. L’immobile è nella mera detenzione del debitore. Vi è amministrazione condominiale. Vi è convenzione con il Comune di Sant’Agnello del 18.03.2010, rep. 1994 cui si rinvia.

PREZZO BASE D’ASTA DEL LOTTO N. 4-ribassato per la quarta volta di 1/4 - euro 635.976,56 (seicentotrentacinquemilanovecentosettantasei/56), aumento minimo in caso di gara € 10.000,00 (diecimila/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE euro 476.982,42 (quattrocentosettantaseimilanovecentoottantadue/42). La cauzione deve essere pari almeno al 20 % (VENTI PER CENTO) del prezzo offerto.

LA VENDITA AVVERRÀ MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO
CON MODALITA’ TELEMATICHE
– CON EVENTUALE GARA IN MODALITA’ ASINCRONA –

La vendita avrà luogo innanzi all’avvocato delegato, presso il suo Studio in **Napoli alla Via Maio di Porto n. 9, il giorno UNDICI FEBBRAIO 2025 alle ore 16,00 in prosieguo.**

Si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo 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.

LA VENDITA SENZA INCANTO AVVERRÀ’ ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore 23.59 del giorno dieci febbraio 2025.

MODALITA’ DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;

Il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito internet www.astetelematiche.it
Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **avv. Giuseppe Cipriani Marinelli**.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione che, si ribadisce deve essere pari almeno al pari al **20% del prezzo offerto e pagamento del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.**

(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 identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenni, 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, della perizia 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 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 di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una 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 è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- 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 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 DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati 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 telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che:

A) esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica

dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato giuseppe@pec.avvciprianimarinelli.it;

B) nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati

ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione **nelle misure percentuali diversificate per ciascun lotto** come sopra precisato dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul **conto bancario "CAUZIONI"** intestato alla procedura (**Tribunale di Torre Annunziata RGE 131/2019**) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo con il seguente codice **IBAN IT43H010050340000000012448**; 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.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci; **la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dagli offerenti non aggiudicatari per il versamento della cauzione.**

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale www.astetelematiche.it; il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega 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 sito **www.astetelematiche.it**, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base 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:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed 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.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che 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 ed ai provvedimenti consequenziali;

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI** si procederà:

- a) in primo luogo ed **IN OGNI CASO** alla gara ex art.573 c.p.c. **con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta**, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, 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 dell'art.588 e 589 cpc;
- 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 dell'art.588 e 589 c.p.c, alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che ai fini dell'individuazione della migliore offerta si deve

tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; entità della cauzione prestata; priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci.**

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle **ore 13.00 del settimo giorno** successivo a quello in cui il professionista 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 sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento;
- **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.**

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate 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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica:

- comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

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

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (senza alcuna sospensione feriale) dalla data in cui

l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:

- A) **o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Torre Annunziata RGE 131/2019".**
- B) **o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – vendita" intestato alla procedura "Tribunale di Torre Annunziata RGE 131/2019" acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario "PROCEDURA - vendita"**

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di vendita) 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 di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperto 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.385/1993.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, **unitamente al saldo prezzo**, dovrà versare un importo pari al **venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.**

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

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- A) **o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Torre Annunziata RGE 131/2019".**
- B) **o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – spese" intestato alla procedura ("Tribunale di Torre Annunziata RGE 131/2019") acceso presso Banca**

Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. **In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario spese intestato a Tribunale di Torre Annunziata RGE 131/2019.**

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario. **Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.** Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

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.

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

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- 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;

nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

- c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- a) Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c. **almeno settanta (70) giorni** prima della data fissata per la vendita (*allegando avviso di vendita, ordinanza di vendita, relazione di stima, delle planimetrie, foto*);
- b) Inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, su rete Internet all'indirizzo **www.astegiudiziarie.it** e **www.astalegale.net** **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. La

stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite i siti web www.tribunaleorreannunziata.it;

- c) pubblicazione, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti *internet* www.casa.it, www.idealista.it e www.Bakeca.it, almeno **40 (quaranta) giorni** prima della data fissata per la vendita, 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* www.astegiudiziarie.it www.astalegale.net, www.tribunaleorreannunziata.it, ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.
- d) Invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. **almeno venti (20) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. **200 missive pubblicitarie** con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l’immobile da porre in vendita;

L’avviso sarà inoltre comunicato almeno **30 giorni** prima della vendita ai **creditori iscritti non comparsi** ai sensi dell’ultimo comma dell’art. 569 c.p.c.

Gli interessati all’acquisto, inoltre, prima dell’asta, potranno visionare l’immobile, per tramite del **custode giudiziario, Avv. Giuseppe Cipriani Marinelli, con studio in Napoli (80133) alla Via del Maio di Porto n. 9** (Tel. 081.5519272 fax 081.5516669 email segreteria@avvciprianimarinelli.it), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell’ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Il fascicolo d’ufficio resta depositato presso la cancelleria dell’espropriazione immobiliare. Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio dell’Avv. Giuseppe Cipriani Marinelli, con studio in Napoli (80133) alla Via del Maio di Porto n. 9.

Si comunica inoltre che, avvenuta l’aggiudicazione definitiva, il Professionista Delegato trasmetterà ai creditori (procedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento dell’avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall’ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

Si invitano altresì:

- 1) tutti i creditori ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi; 2) i creditori a depositare i titoli in originale a pena di esclusione dalla distribuzione del ricavato.

Il professionista delegato
avv. Giuseppe Cipriani Marinelli