

Professionista delegato
Avv. Luisa Fiore
Via Trotula de Ruggiero n. 30
84121 – SALERNO
avvluisafiore@pec.ordineforense.salerno.it

AVVISO DI VENDITA
PROC. N. 203/2017 R.G. ES. IMM. RI del Tribunale di TORRE ANNUNZIATA

L' Avv. Luisa Fiore, con studio in Salerno alla Via Trotula de Ruggiero n. 30, 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 competente Giudice dell'Esecuzione in data 12.12.2019 regolarmente comunicata al Professionista delegato a mezzo pec in data 12.12.2019, nella procedura esecutiva N. 203/2017 R.G.E. pendente innanzi al Tribunale di Torre Annunziata, promossa:

- ad istanza della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (quale mandataria della Vela Mortgages S.r.l.), proseguita dalla cessionaria KNICKS SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), in persona del legale rapp.te p.t., quale procuratrice speciale di BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A. con sede in Milano, in persona del legale rapp.te p.t., rapp.ta e difesa dagli Avv.ti Elisa GABOARDI e Roberto CALABRESI, socie ed amministratori della società "Ozim S.r.l. Società tra Avvocati";

- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, informa che le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del Professionista delegato;

- visto il provvedimento di delega, visti i provvedimenti resi dal competente G.E. nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare in questione;

- visti i protocolli operativi emanati dal Tribunale di Torre Annunziata - Terza Sezione Civile, rispettivamente, in data 09.03.2020 ed in data 10.03.2020 (in attuazione al D.L. n. 11 del 08.03.2020), successivamente integrato dal protocollo emanato dal Presidente del medesimo Tribunale in data 01.04.2020 (in attuazione al D.L. n. 18 del 17.03.2020), nonché i protocolli emanati dal Tribunale di Torre Annunziata - Terza Sezione Civile, rispettivamente, in data 09.06.2020 (n. 1304/20) ed in data 19.11.2020 (n. 2540/20);

- visto il provvedimento reso dal competente G.E. in data 05.06.2020, inerente l'applicazione al procedimento *de quo* della sospensione *ex art. 54-ter* del D.L. n. 18 del 17.03.2020 introdotta dalla legge di conversione del 24.04.2020, n. 27, pubblicata nella G.U. del 29.04.2020, così come modificato dall'art. 4 del D.L. n. 137/2020 e successivamente dall'art. 13, co. 14 del D.L. n. 183 del 31.12.2020, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 323 del 31.12.2020 (cosiddetto Milleproroghe);

- letta la sentenza n. 128 del 22.06.2021 con cui la Corte Costituzionale, ha dichiarato la illegittimità della seconda proroga (dal 1° gennaio al 30 giugno 2021) della sospensione di ogni attività nelle esecuzioni aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore relativa all'articolo 13, comma 14, del decreto-legge 31.12.2020, n. 183 (cosiddetto Milleproroghe);

- visto i provvedimenti resi dal competente G.E., rispettivamente, in data 14.07.2021, in data 04.08.2021, in data 03.11.2023 ed in data 27.02.2024;

- visti gli artt. 569 e ss c.p.c e visto l'art. 591-*bis* c.p.c. e l'art. 179-*quater* disp.att. c.p.c, così come riformati dal D.L. legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella L. n. 132/2015, esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato *ex art.* 568 c.p.c, Arch. Luca Velotti, depositata presso la competente Cancelleria in data 04.09.2019, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che ha fissato per il giorno **20(venti) febbraio 2025**(duemilaventicinque), alle ore **17,00**(diciassette e zero minuti) con il prosieguo, **la vendita SENZA INCANTO** e, quindi, l'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. (nel caso di più offerte per lo stesso lotto) in un **LOTTO UNICO** dell'immobile, in seguito descritto, presso il recapito ubicato nel circondario del Tribunale di Torre Annunziata (NA) sito in POMPEI (NA) alla Via Strada Statale 145, n. 24 presso l'IBT Business Centre, alle modalità e condizioni di seguito riportate:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da C.T.U. e relativi allegati)

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento al piano primo ubicato in Torre Annunziata (NA) alla Via Cavour n. 4, composto di quattro vani catastali con una superficie catastale di mq. 131,00 circa ed una altezza interna di mt. 3,05 circa. Detto immobile risulta completo nelle rifiniture interne ed esterne (pavimenti, per la maggior parte, in gres porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate) e risulta dotato di impianti primari (con esclusione dell'impianto di riscaldamento con gas metano), nonché di infissi interni (in legno) ed esterni (in legno ed alluminio anodizzato) provvisti di avvolgibili oscuranti in

plastica. La consistenza immobiliare in oggetto si presenta, complessivamente, in discreto stato manutentivo; necessita di opere interne di manutenzione ordinaria leggera. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; inoltre, giusta relazione peritale del CTU, si rileva che il fabbricato urbano di cui è parte il cespite staggito risulta anteriore alla Legge Fondamentale sull'urbanistica del 17.08.1942 n.1150, per cui detto immobile essendo stato costruito in data anteriore al 1942 senza licenza edilizia può ritenersi secondo l'esperto di stima regolare sotto il profilo urbanistico. Secondo quanto riferito dal medesimo esperto stimatore nell'elaborato peritale versato agli atti si rende necessario un accertamento di conformità ex art.36 del D.P.R. n.380/01 e ss.mm.ii. consistente nella regolarizzazione dell'attuale stato di fatto. Detta consistenza immobiliare ricade in zona "B" - Intensiva esistente - del vigente P.R.G.I. approvato con Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n.4569 del 28.05.1983, pubblicato sul B.U.R.C. n.37 del 27.06.1983. Detta consistenza immobiliare in oggetto confina: a Nord e ad Est, con altre unità immobiliari (beni di proprietà di *omissis* e/o aventi causa e beni di proprietà di *omissis* e/o aventi causa); a Sud, con Corso Vittorio Emanuele III e ad Ovest, con Via Cavour, salvo altri.

DATI CATASTALI

La suindicata unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 7:

- p.lla 693, sub 6; Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 6 piano 1; zona cens.: 2; cat.: A/2; classe: 4; consistenza: 4 vani; superficie catastale: totale 131 mq. - totale escluse aree scoperte 131 mq.; r.c. €. 161,13.

Stante quanto disposto dal competente G.E. con il richiamato provvedimento reso in data 27.02.2024, il **prezzo assunto a base** dell'immobile costituente il sopradescritto **LOTTO UNICO** oggetto di vendita è stabilito in **Euro 32.426,33**(Euro trantaduemilaquattrocentoventisei/33), corrispondente a quello determinato ex art. 568 c.p.c, così come riportato nella relazione di stima a firma dell'Arch. Luca Velotti, depositata presso la competente Cancelleria in data 04.09.2019, già ridotto di 1/4(un quarto) ex art. 591 c.p.c., ulteriormente ridotto di 1/4(un quarto) ex art. 591 c.p.c., ulteriormente ridotto di 1/4(un quarto) ex art. 591 c.p.c., ulteriormente ridotto di 1/4(un quarto) ex art. 591 c.p.c. ed ulteriormente ridotto di 1/4(un quarto) ex art. 591 c.p.c. e pari al prezzo assunto a base dell'ultimo esperimento di vendita effettuato in data 27.06.2024, ridotto di 1/4(un quarto) ex art. 591 c.p.c.,

L'offerta minima presentabile ex art. 572 c.p.c. è stabilita in **Euro 24.319,74**(Euro ventiquattromilatrecentodiciannove/74), corrispondente al 75% (settantacinque per cento) del suindicato prezzo base.

Si specifica, pertanto, al riguardo che l'offerta minima presentabile potrà essere pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo assunto a base e che in ogni caso troveranno applicazioni le disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c. (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) ed all'art. 572, co. 2 e 3, c.p.c. nella versione introdotta dal D.L. n. 83/2015 convertito nella L. n.132/2015.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

In relazione alla normativa edilizia vigente in materia, dalla documentazione presente nel fascicolo d'ufficio e, in particolare, dalla relazione di stima versata agli atti, depositata dall'esperto stimatore, Arch. Luca Velotti, presso la competente Cancelleria in data 04.09.2019, si rileva che il maggiore fabbricato urbano, di cui fa parte la consistenza immobiliare in questione, è stato realizzato in epoca antecedente all'anno 1939. Dalla medesima documentazione si evince che la planimetria catastale dell'immobile oggetto del presente avviso di vendita, distinto con il mappale 693/6, risulta inserita in atti del catasto in data 31-12-1939; pertanto, sulla base di quanto evidenziato dall'esperto di stima, si rileva con estrema chiarezza che il fabbricato urbano di cui fa parte il cespite in questione risulta anteriore alla Legge Fondamentale sull'urbanistica del 17.08.1942 n.1150, per cui gli immobili costruiti sia all'interno che all'esterno del centro abitato in data anteriore al 1942 senza licenza edilizia possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico. Dalla medesima documentazione in atti si evince, altresì, che non è stata rilevata la sussistenza di licenze e/o concessioni edilizie a nome dei proprietari che si sono succeduti nel corso del tempo, così come non è stata rilevata la sussistenza a nome dei medesimi soggetti, di domande di condono edilizio, nonché di pratiche D.I.A. o S.C.I.A. presentate sull'immobile in questione. Dalla detta documentazione si rileva che il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. Dalla suindicata documentazione risulta che l'attuale stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale del cespite oggetto del presente avviso di vendita (inserita in atti del Catasto in data 31-12-1939), per sopraggiunte variazioni distributive interne, sulla base di quanto evidenziato dall'esperto di stima occorrerà richiedere un *accertamento di conformità* ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01 (T.U. dell'Edilizia) e ss.mm.ii. per regolarizzare l'attuale stato di fatto. Dalla suindicata documentazione si evince, inoltre, che la consistenza immobiliare in questione non risulta dotata di certificazione di abitabilità e/o agibilità. Dalla medesima documentazione in atti, non risultano notizie di eventuali ulteriori interventi e/o opere effettuati ai cespiti oggetto del presente avviso di

vendita, innanzi descritti, da assoggettare a domanda di concessione o autorizzazione anche in sanatoria; in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (già articoli 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della medesima legge n. 47 del 1985). Si precisa, altresì, che ogni eventuale oblazione, adempimento, ammenda, onere, imposta e/o sanzione, relativi a difformità esistenti e/o a modifiche catastali (ivi inclusi eventuali accatastamenti) saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Dalla detta documentazione agli atti: a) non risultano trascritte servitù sull'immobile oggetto del presente avviso di vendita, identificato con gli attuali dati catastali (foglio 7, p.lla 693, sub 6); b) inoltre, sulla base delle indagini esperite dall'esperto stimatore, non si rileva che attualmente il bene pignorato (mappale 693/6) sia gravato da pesi quali censo, livello o uso civico, ovvero che il diritto sul bene dei debitori pignorati sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati; c) non si rileva, altresì, che il diritto sul bene dei debitori eseguiti sia costituito a favore di un soggetto privato (*persone fisiche, istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori*) o a favore di un soggetto pubblico (*amministrazione statale o azienda autonoma dello Stato*); in particolare dalle visure catastali storiche dell'immobile distinto con l'attuale mappale (fol. 7, p.lla 693, sub 6) non si evince che detto bene risulti in ditta di un livellario e/o di un concedente. Dalla detta documentazione agli atti e, in particolare, dal più antico titolo di provenienza del bene staggito, ovvero dall'atto di compravendita per Notar Michele Di Liegro del 22.11.1973, si rileva che “[...] la consistenza immobiliare [...] è stata trasferita con ogni sua accessione, dipendenza, pertinenza, ed ispecie con la comunione al portone, all'androne, alla corte ed alle scale [...]”. Dal medesimo atto si rileva, altresì, che “[...] tale porzione di fabbricato gode, unitamente alla porzione costituente il secondo piano del fabbricato, del diritto di comunione ai lastrici solari di copertura dei due vani in secondo piano, salvo il diritto di spandere su tali lastrici il bucato, riservatosi dalla Signora Sorrentino, rimasta proprietaria degli scantinati e del pianterreno [...]”. Dalla citata documentazione in merito all'esistenza di altri vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul cespite oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritto, i quali qualora esistenti, resteranno, ai sensi di legge, in ogni caso, a carico dell'acquirente, non si rileva la sussistenza di spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla redazione della perizia di stima immobiliare (2016-2017), in quanto non risulta nominato l'amministratore di condominio; la debitrice eseguita, omissis, ha dichiarato all'esperto di stima durante le operazioni di accesso di corrispondere per le spese di gestione condominiale l'importo di € 20,00 al mese, la cui amministrazione è gestita in economia dai proprietari dei diversi immobili di cui si compone il fabbricato urbano di cui è parte il cespite in questione. Dalla citata documentazione in merito all'esistenza di altri vincoli o oneri gravanti sul cespite oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritto, i quali qualora esistenti, resteranno, ai sensi di legge, in ogni caso, a carico dell'acquirente, si rileva che risultano delle formalità pregiudizievoli elencate dall'esperto di stima nell'elaborato peritale, le quali saranno oggetto di cancellazione ex art. 586 c.p.c. Dalla richiamata documentazione si rileva che il maggiore fabbricato urbano di cui fa parte la consistenza immobiliare pignorata ricade in zona “B” - *Intensiva esistente* - del vigente P.R.G.I. approvato con Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n.4569 del 28.05.1983, pubblicato sul B.U.R.C. n.37 del 27.06.1983; inoltre, detto fabbricato urbano ricade in zona “R.U.A.” del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) approvato con D.M. 04.07.2002 e pubblicato in data 19.09.2002; infine, l'intero territorio del Comune di Torre Annunziata (NA) rientra tra i Comuni della “zona rossa” ad alto rischio vulcanico di cui alla legge regionale n.21 del 10.12.2003. Dalla documentazione agli atti risulta che l'unità immobiliare in questione non risulta dotata, inoltre, di certificazione di conformità degli impianti posti a servizio del bene stesso di cui all'ex D.M. 37/2008 e ss.mm.ii. e non risulta dotata, infine, di certificazione energetica A.P.E. di cui al D.M. 26.06.2015 (ovvero di attestato di certificazione energetica ex D.Lgs. 311/2006). Dalla suindicata documentazione agli atti si rileva che l'esperto stimatore ha provveduto a detrarre dal valore di stima i seguenti importi: a) € 6.000,00 per spese tecniche inerenti la richiesta di accertamento di conformità art. 36 del DPR n. 380/01 ss.mm.ii. ed ulteriori spese tecniche connesse [e, precisamente: - € 3.000,00 per spese tecniche per accertamento di conformità di sole opere interne, a corpo; - € 1.000,00 per spese tecniche (rettifica planimetria catastale), a corpo; - € 1.500,00 per diritti di istruttoria pratica, per sanatoria (stimati); - € 500,00 per diritti di segreteria (stimati)]; b) € 7.924,68 per detrazioni per lo stato di occupazione del bene (5%); c) € 7.924,68 per detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata (5%). Dalla medesima documentazione, si rileva, inoltre, che la vendita in questione non è assoggettata a quanto previsto dall'art. 13 del D.M. n. 37 del 22.01.2008, così come abrogato dall'art. 35 del d.lgs n. 112 del 25.06.2008 e s.m.i, e non è assoggettata a quanto previsto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31.05.2010, n.78 convertito in L. 30 luglio 2010, n. 122 e s.m.i.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti in regime di comunione legale dei beni in virtù di atto di compravendita per Notar Salvatore Di Martino dell'08.07.2003, rep.n. 133772, trascritto presso la

Conservatoria dei Registri di Napoli 2 in data 11.07.2003, ai nn. 28983/20763, da *omissis*. Alla dante causa dei debitori eseguiti l'immobile in questione era pervenuto in virtù di atto di compravendita per Notar Michele Di Liegro del 22.11.1973, trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Napoli 2 in data 11.12.1973, ai nn. 33140/28778, dai signori *omissis*.

PRECISAZIONI

Dalla detta documentazione agli atti e, in particolare, dal richiamato atto di compravendita per Notar Michele Di Liegro del 22.11.1973, si rileva che “[...] *la consistenza immobiliare [...] è stata trasferita con ogni sua accessione, dipendenza, pertinenza, ed ispecie con la comunione al portone, all’androne, alla corte ed alle scale [...]*”. Dal medesimo atto si rileva, altresì, che “[...] *tale porzione di fabbricato gode, unitamente alla porzione costituente il secondo piano del fabbricato, del diritto di comunione ai lastrici solari di copertura dei due vani in secondo piano, salvo il diritto di spandere su tali lastrici il bucato, riservatosi dalla Signora ... omissis..., rimasta proprietaria degli scantinati e del pianterreno [...]*”.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il suddetto immobile è nel possesso della debitrice eseguita senza versamento di indennità di occupazione.

CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) 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.);
- 2) la vendita avrà luogo in un **LOTTO UNICO**;
- 3) stante quanto disposto dal competente G.E. con il richiamato provvedimento reso in data 27.02.2024, il suindicato **prezzo assunto a base** dell'immobile costituente il sopradescritto **LOTTO UNICO** oggetto di vendita è stabilito in **Euro 32.426,33**(Euro trantaduemilaquattrocentoventisei/33), corrisponde a quello determinato ex art. 568 c.p.c. così come riportato nella relazione di stima a firma dell'Arch. Luca Velotti, depositata presso la competente Cancelleria in data 04.09.2019, già ridotto di 1/4(un quarto) ex art. 591 c.p.c., ulteriormente ridotto di 1/4(un quarto) ex art. 591 c.p.c., ulteriormente ridotto di 1/4(un quarto) ex art. 591 c.p.c. ed ulteriormente ridotto di 1/4(un quarto) ex art. 591 c.p.c. ed è pari al prezzo assunto a base dell'ultimo esperimento di vendita effettuato in data 27.06.2024, ridotto di 1/4(un quarto) ex art. 591 c.p.c.;
- 4) l'**offerta minima** presentabile ex art. 572 c.p.c. è stabilita in **Euro 24.319,74**(Euro ventiquattromilatrecentodiciannove/74), per il sopradescritto **LOTTO UNICO** oggetto di vendita, corrispondente al 75% (settantacinque per cento) del suindicato prezzo base, precisandosi al riguardo che l'offerta minima presentabile potrà essere pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c. (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) ed all'art. 572, co. 2 e 3, c.p.c. nella versione introdotta dal D.L. n. 83/2015 convertito nella L. n.132/2015;
- 5) la misura minima da apportare alle offerte (in caso di gara a seguito di più offerte ex art. 571 c.p.c.) è stabilita in **Euro 1.000,00**(Euro mille/00) per il **LOTTO UNICO** oggetto di vendita;
- 6) la presentazione delle relative offerte di acquisto, l'esame delle stesse e la gara tra gli offerenti avranno luogo, presso il recapito del Professionista delegato ubicato nel circondario del Tribunale di Torre Annunziata (NA) sito in POMPEI (NA) alla Via Strada Statale 145, n. 24, presso l'IBT Business Centre;
- 7) le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c., dovranno essere depositate, presso il recapito del Professionista delegato ubicato nel circondario del Tribunale di Torre Annunziata (NA) sito in POMPEI (NA) alla Via Strada Statale 145, n. 24, presso l'IBT Business Centre, a pena d'inefficacia, entro le ore 13,00 del giorno **19(venti) febbraio 2025**(duemilaventicinque);
- 8) la deliberazione sull'offerta di cui all'art. 572 c.p.c. e la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. avranno luogo il giorno **20(venti) febbraio 2025**(duemilaventicinque), alle ore **17,00**(diciassette e zero minuti) con il prosieguo, presso il recapito del Professionista delegato ubicato nel circondario del Tribunale di Torre Annunziata (NA), sito in POMPEI (NA) alla Via Strada Statale 145, n. 24, presso l'IBT Business Centre;
- 9) l'offerta di acquisto senza incanto dovrà essere depositata, in regola con il bollo, in busta chiusa completamente in bianco, all'esterno della quale verrà annotato a cura del Professionista delegato o da un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il

nome del Giudice dell'Esecuzione, il nome del Professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte, nonché la data e l'ora della presentazione dell'offerta;

- 10) l'offerta di acquisto senza incanto dovrà contenere:
- il nome ed il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (con specificazione del regime patrimoniale tra i coniugi) e recapito telefonico; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di una soggettività giuridica bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso;
 - l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto (per ciascun lotto), che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore del prezzo base della vendita per cui è presentata a pena di inefficacia dell'offerta *ex art. 571, comma 3, c.p.c.*
 - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120(centoventi) giorni;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
 - l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti; in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, fatte salve le ipotesi di cui agli artt. 583 e 588 bis c.p.c.;
- 11) all'offerta di acquisto senza incanto dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a pena di esclusione dalla vendita, un assegno circolare, non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva *ovvero* un libretto di deposito postale o bancario intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (ed in conto prezzo di aggiudicazione) che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari. Ove l'offerta riguardi più lotti l'offerente dovrà versare una cauzione per ogni singolo lotto. L'assegno o il libretto di deposito per cauzione dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta;
- 12) si da atto e si avvisa che l'offerta presentata:
- **non è efficace:**
 - a) se perviene oltre il termine fissato nell'avviso;
 - b) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base così come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
 - c) se l'offerta non è accompagnata da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate;
 - **è irrevocabile**, salvo che:
 - a) sia disposta la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;
 - b) sia disposto l'incanto;
 - c) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
- 13) si da atto e si avvisa che:
- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come determinato, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta se non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita che dovrà essere motivata espressamente in presenza di circostanze specifiche e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
 - in caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta da svolgersi mediante rilanci verbali ai sensi dell'art. 581 c.p.c. pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente);
 - le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori per la vendita in questione per l'immobile costituente il citato LOTTO UNICO ad Euro 1.000,00(Euro mille/00);
 - se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore si dispone l'aggiudicazione a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;

- ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa (*ex art. 573 co. 3 c.p.c.*);
 - se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione. Del pari si procederà all'assegnazione allorquando all'esito della gara, il miglior prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta;
- 14) si da atto e si avvisa che se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero in caso di inefficacia dell'offerta o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto;
 - 15) si da atto ed avvisa che nell'ipotesi di vendita di più lotti, il Professionista delegato provvederà a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al competente G.E; le spese legali della procedura saranno valutate dal Professionista delegato prudenzialmente;
 - 16) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dal 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 vendita, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti a 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 evidenziate in perizia, non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;
 - 17) il saldo del prezzo e delle spese di trasferimento dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni - senza alcuna sospensione feriale - dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.), stante quanto disposto dal competente G.E. *ex art 569, comma 3, c.p.c.* nell'ordinanza di delega in ordine alla mancata sussistenza di giustificati motivi per disporre che il versamento abbia luogo ratealmente, sul conto corrente bancario o libretto di deposito bancario intestato alla procedura esecutiva in questione delle cui coordinate bancarie sarà data comunicazione, a mezzo raccomandata a/r o a mani, alla parte aggiudicataria a cura del Professionista delegato;
 - 18) 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'articolo 58 del testo unico legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art.41 D.Lgs.1 settembre 1993 n.385), nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero nel termine di trenta giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1 gennaio 1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario, *ex art. 161, comma sesto, del citato D.Lgs. 385/1993*). L'eventuale residuo e gli importi dovuti per le spese relative alla registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione, voltura e cancellazione delle formalità saranno versati dall'aggiudicatario al professionista delegato, nei termini sopra indicati, unitamente alla quietanza del pagamento diretto eseguito, rilasciata dalla banca mutuante. A tal fine il Professionista delegato inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima dall'asta, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario (con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto) e provvederà a darne comunicazione a quest'ultimo all'atto dell'aggiudicazione. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il Professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario che l'intero residuo prezzo dovrà essere versato alla procedura nei termini fissati ai precedenti punti. Nel caso in cui, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto mutuante dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., come oltre meglio schematizzato, mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato;
 - 19) il Professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione presentata per sé ovvero per persona da nominare (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 precedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario - della quota garantita da *privilegio* e della quota in chirografo;
 - b) a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del Custode Giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;
 - 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.*
- 20) in virtù del principio di "*continuità della delega*" il Professionista delegato 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 primo, c.p.c.*;
- 21) in caso di mancata assegnazione, il Professionista delegato, in particolare, ha facoltà di fissare, ai sensi dell'art. 591 c.p.c. - senza necessità di autorizzazione del G.E.- nuovo esperimento di vendita, ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto fino ad un massimo di tre ribassi rispetto al precedente e con le modalità anzidette fissando un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta giorni dalla pubblicazione dell'avviso di vendita per la presentazione delle offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. ed a fissare al giorno successivo innanzi a sé la data prevista per gli incumbenti di cui agli artt. 571 e 572 c.p.c.;
- 22) nel caso di infruttuoso esito dell'esperimento di vendita, il Professionista delegato, in definitiva, può, senza necessità di ulteriore autorizzazione, ad effettuare tre ribassi nei modi di legge del presso d'asta, richiedendo invece previa autorizzazione al G.E. soltanto per l'eventuale quarto ribasso;
- 23) avvenuto il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, secondo comma (che verrà attestato da apposito certificato di pagamento) il Professionista delegato - previa verifica di eventuali variazioni dei dati catastali e della eventuale esistenza di iscrizioni o trascrizioni di pignoramento o sequestri successivi alla trascrizione del pignoramento iniziale - predisporrà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà senza indugio al Giudice dell'Esecuzione secondo le modalità stabilite dall'art. 591-*bis* c.p.c. nonché dall'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni. Al decreto, se previsto dalla legge, dovrà essere allegato il 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;
- 24) 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.;
- 25) si da atto ed avvisa che le spese (borsuali e compensi) di cancellazione delle formalità (trascrizione del pignoramento e iscrizione di ipoteca, precedenti e successive al pignoramento), di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni sono carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il Professionista delegato dai relativi adempimenti;
- 26) in ogni caso, il Professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali

istanze di assegnazione, chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al competente Giudice dell'Esecuzione;

- 27) 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., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'Esecuzione;
- 28) i partecipanti alle aste, possono ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari;
- 29) stante quanto disposto dall'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, nonché dalle circolari emesse dal Tribunale di Torre Annunziata, rispettivamente, in data 27.09.2021 ed in data 13.04.2022, la pubblicità legale del presente avviso di vendita prevista dall'art. 490 c.p.c., sarà effettuata a cura del Professionista delegato, con le seguenti modalità:
 - inserimento di un annuncio sul "*Portale delle Vendite Pubbliche*" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando 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; la medesima pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunaletorreannunziata.it, secondo quanto previsto dalla relativa ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni;
 - 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 quaranta (40) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto (nonché sul Gruppo eBay e sul sito internet Immobiliare.it, secondo le modalità ed i termini stabiliti dalla richiamata ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni) 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;
 - invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita, solo ove espressamente indicato nell'ordinanza di delega;
 - inserzione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, nell'edizione domenicale di un quotidiano di informazione almeno a diffusione locale, solo ove espressamente richiesto dal creditore procedente;

Si precisa che ogni ulteriore adempimento pubblicitario dovrà essere preventivamente autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione, come ad esempio: l'eventuale effettuazione del servizio "*prima visita - virtual tour 360°*" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. da pubblicare sul sito Astegiudiziarie.it e sugli altri siti utilizzati per la pubblicità nel caso specifico;
- 30) secondo quanto previsto dall'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, le forme di pubblicità di cui al punto 29 del presente avviso sono obbligatorie e da intendersi necessarie ai fini dell'esperibilità della vendita;
- 31) si da atto ed avvisa che l'elaborato peritale è pubblicato sul sopraindicato sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché in ossequio alla circolare emessa dal Tribunale di Torre Annunziata in data 27.09.2021, anche sul sopraindicato sito internet www.astalegale.net;
- 32) 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.;
- 33) 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 recapito ubicato nel circondario del Tribunale di Torre Annunziata (NA) e sito in POMPEI (NA) alla Via Strada Statale 145, n. 24 presso l'IBT Business Centre, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: tel/fax: 089.2583436 - 089.2754908; indirizzo di posta elettronica certificata: "avvluisafiore@pec.ordineforense.salerno.it";
- 34) 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. Luisa Fiore (recapiti telefonici: 089.2583436 - 089.2754908); indirizzo di posta elettronica certificata: "avvluisafiore@pec.ordineforense.salerno.it";

- 35) 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. Luisa Fiore disponendo tutte le prescrizioni a cui attenersi nell'esecuzione dell'incarico conferito;
- 36) 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.

Salerno, il giorno 10(dieci dicembre 2024(duemilaventiquattro).

Il Professionista delegato
Avv. Luisa Fiore