

**Avv. EVA LUBRANO**  
Via E.DE Nicola n. 6 –P.co Bove  
Tel. E fax 081/8766044  
**80010 QUARTO (NA)**  
e-mail: [evalubrano@libero.it](mailto:evalubrano@libero.it)  
pec: [evalubrano@pec.giuffre.it](mailto:evalubrano@pec.giuffre.it)

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Giudice dell'Esecuzione: Dr. FRANCESCO ABETE**

**2° AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.30/2023

Delegato alla vendita: Avv. Eva Lubrano

~~~~~

Il sottoscritto **Avv. Eva Lubrano**, con studio in Quarto (NA) alla Via E. De Nicola n.6 – P.co Bove, tel 081/8766044, pec: [evalubrano@pec.giuffre.it](mailto:evalubrano@pec.giuffre.it), Professionista Delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., della quota indivisa ex art. 600 2° c. cpc, in virtù del provvedimento del G.E., Dr. Francesco Abete, del 30/11/2023, nonché Custode Giudiziario del bene immobile, meglio descritto in seguito e di cui alla procedura espropriativa immobiliare portante n. R.G.E. 30/2023, del Tribunale di Torre Annunziata - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**AVVISA**

che il **giorno 19/03/2025, alle ore 16,00**, con il prosieguo, procederà, presso il proprio studio innanzi alla professionista delegato, si procederà alla **VENDITA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO, COME DESCRITTO NELLA PERIZIA IN ATTI (QUOTA INDIVISA EX ART.600 COMMA 2 C.P.C.) VENDITA SENZA INCANTO, CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA ASINCRONA**, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile:

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA**

**LOTTO UNICO:** Quota pari a **2/12** dell'intero del seguente cespite:

-Immobile di consistenza mq. 126, in Catasto Fabbricati del **Comune di Castellammare di Stabia (NA)** identificato come segue: al Foglio 6, Particella 1374, Cat. C/3, sub.3, Via Martucci n. 10, pianto T, z.c. 2, classe U, rendita catastale € 982,61, in proprietà OMISSIS in ragione di 2/12 .

Per quanto si evince dalla relazione dell'Esperto Estimatore, Ing. Teresa Falanga, i CONFINI sono i seguenti:

-Foglio 6, particella 1374, sub. 3 confina con scala comune, con corte verso Via Martucci e con corte retrostante. L'immobile ha la consistenza di 126 mq.

Ad oggi l'immobile risulta diviso in due porzioni, una di mq. 71,92 e l'altra di mq. 48,33. In entrambi i casi l'ambiente è unico e non suddiviso in vani, se non con l'ausilio di cartongesso.

Il bene ha una superficie totale di 120,25 mq ed ha i seguenti confini: con scala comune, con corte verso via Martucci e con corte retrostante, fatto salvo altri e più aggiornati confini.

Il bene ricade in ZONA B2 (SAN MARCO) del Piano Regolatore Generale e ZONA Territoriale 7 del PUT del Comune di Castellammare di Stabia. Non esiste una Pratica Edilizia.

L'IMMOBILE RISULTA CENSITO COME DI SEGUITO RIPORTATO:

Comune di Castellammare di Stabia (NA) via Martucci n°10 NCEU Foglio 6 part.IIa 1374 sub. 3 Cat. C3, classe U, z.c. 2, consistenza 126 mq, R.C. € 982,61.

La sagoma del fabbricato F6 – part.IIa 1374 è inserita in mappa e vi è stato l'allineamento delle mappe del catasto urbano con le mappe del catasto terreni.

L'immobile è stato costruito senza concessione edilizia, in quanto costruito ante 01/09/1967. Si ribadisce che esistono delle richieste di concessione in sanatoria dell'immobile non ancora deliberata e/o accettata dal Comune di Castellammare di Stabia.

**Stato di Occupazione del Lotto:**

L'Immobilie è attualmente occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia, per una porzione a sinistra e dalla OMISSIS per la porzione a destra.

L'immobile è attualmente abitato da due diversi nuclei familiari, che lo hanno autonomamente suddiviso. Non vi è evidenza di contratti di locazione.

Il possesso del bene è garantito dalla loro quota di proprietà.

**Titolo di provenienza:**

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Martucci n.10, appartiene all'esecutato in forza dell'atto di compravendita "atto del 20/1/2011 per Notar Dott. Roberto Amodio, Rep. 31491 Racc., trascritto il 2-24/1/2011 ai nn. 2847/2171, I Sigg.ri OMISSIS vendevano le loro quote sull'immobile alle Sigg.re OMISSIS in ragione di 2/12 ciascuno.

Come risulta dalla Relazione dell'Esperto Estimatore Ing. Teresa Falanga lo stato di manutenzione dell'immobile è di buono stato, sia sotto l'aspetto architettonico, che strutturale. Il bene presenta gli impianti idrico, elettrico, e climatizzazione in buono stato.

Non è presente la Certificazione Energetica del cespite pignorato per cui si rende necessario acquisire tale certificazione, cui costo è di circa € 200,00 che verrà detratto dal prezzo base del bene pignorato. Pertanto, alla luce di quanto sopra precisato il Valore d'Asta dell'immobile è :

**PREZZO BASE D'ASTA : € 8.384,00 (€ ottomilatrecentottantaquattro/00)**

**OFFERTA MINIMA: € 6.288,00 (€ seimiladuecentottantotto/00)**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00 (€ mille/00)**

Il tutto come meglio specificato, evidenziato e riportato nella relazione del CTU Ing. Teresa Falanga, che viene pubblicata unitamente al presente avviso

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

-Il gestore della vendita telematica è la **Soc. Aste Giudiziarie in LINEA SpA**;

-Il Portale del gestore della vendita telematica è il sito **www.astetelematiche.it**

-Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il **professionista delegato Avv. Eva Lubrano**.

#### **OFFERTA DI ACQUISTO**

Ai sensi dell'art. 571 c. 1 cpc ognuno tranne il debitore è ammesso a formulare offerte di acquisto.

**L'offerta d'acquisto dovrà essere formulata:**

(a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi, **entro le ore 15,00 del 18/03/2025**.

(b) 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 l'automatica esclusione di tutte le offerte;

(c) nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente,

all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

**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** cliccando sul link, presente nella scheda dettagliata del Lotto posto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipata della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e 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.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti, quali ufficio giudiziario, l'anno ed il numero di ruolo della procedura, (R.G.E. n. 30/2023) i dati identificati del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, (avv. Eva Lubrano) la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e eventuale documentazione necessaria.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Per la presentazione dell'offerta è necessario essere muniti di firma digitale e di una casella di posta elettronica certificata. Si consiglia una attenta lettura delle indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia a cui espressamente si rinvia.

Si precisa che il Ministero trasmetterà al gestore delle vendite telematiche unicamente le offerte presentate nelle forme e modalità corrette.

**L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art 12 del D.M. n. 32/2015, e, dunque:**

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, stato civile e non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*

*m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*

*n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*

*o) un recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento”.*

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

Si precisa 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 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 corrente denominato “conto cauzione”** aperto presso la Banca di Credito Popolare-Ag.Torre Del Greco, dedicato al Tribunale di Torre Annunziata;
- 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 cpc) 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.

-Modalità di pagamento del bollo:

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, mediante il pagamento sul portale dei servizi telematici <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" mediante carta di credito bonifico bancario, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

E' attivo presso la sede del Tribunale di Torre Annunziata uno sportello informativo e di assistenza alla partecipazione alle vendite in modalità telematica (piano primo- stanza n. 116) che riceve su appuntamento, prenotabile tramite il pulsante "Prenota assistenza" presente all'interno della scheda di annuncio del bene pubblicata sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 comunica, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato: [evalubrano@libero.it](mailto:evalubrano@libero.it);

- 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 intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita (salve le determinazioni di competenza del professionista delegato circa l'ammissibilità dell'offerta).

#### **CAUZIONE**

**L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% (DIECI PER CENTO) del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario denominato "conto cauzione" intestato alla Proc. Es. 30/2023 R.G.E. Tribunale di Torre Annunziata, acceso presso la Banca di Credito Popolare Ag. di Torre del Greco, al seguente **codice IBAN:**

**IT 46 N 0514227602CC1666051216**

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

Il bonifico, con causale "**versamento cauzione - Proc. Es. RGE n.30/2023, Tribunale di Torre Annunziata**" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, con l'avvertimento che qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse, (entro le ore 16,00 del giorno 19/3/2025) il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura **l'offerta sarà considerata inammissibile.**

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate 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 altri termini l'avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, 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 con il Tribunale di Torre Annunziata.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. **Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.**

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del Professionista Delegato nel termine di tre giorni lavorativi, al soggetto

offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzata dall'offerente per il versamento della cauzione

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica attraverso il collegamento al portale del gestore della vendita telematica il giorno **19/3/2025 alle ore 16,00**, attraverso il collegamento operato e in Tribunale nell'aula dedicata alle vendite delegate o presso lo studio del Professionista delegato. Il Professionista delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità delle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. cpc e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificatamente;

- le Buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; altresì al termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

**-inviterà gli offerenti alla GARA che si svolgerà con modalità telematica ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI**

Si precisa che per lo svolgimento della GARA:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

**- 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 al giorno in cui il Professionista Delegato 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 di prolungamento .

**- La deliberazione finale**

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

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.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al *download del report* dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Le comunicazioni ai partecipanti avverranno tramite p.e.c. all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato e le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

#### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.**

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "**Tribunale di Torre Annunziata Proc. Esec. RGE n.30/2023**" o con bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca di Credito Popolare intestato al Tribunale di Torre Annunziata con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di

richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

Il bonifico con causale "**Proc. Esecutiva R.G.E. 30/2023 versamento saldo prezzo**" **dovrà essere eseguito entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, a meno che l'offerente non abbia indicato un termine più breve.** Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al Professionista delegato ai sensi e degli effetti di cui all'art. 575 cpc.

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.

#### **FONDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (**pari al 20% - VENTI PER CENTO - del prezzo di aggiudicazione**), **ovvero pari alla minor somma che il professionista delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazione 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 mediante consegna al professionista delegato di un **assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Torre Annunziata Proc. esec. RGE n. 30/2023"**;
- oppure con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Torre Annunziata con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Professionista Delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

**L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte 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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

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.

Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Abete, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Tribunale di Torre Annunziata.

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

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

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

Il professionista delegato provvederà a:

-assegnare al creditore precedente ai creditori intervenuti termine di giorni 30 (trenta) per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione analitica di capitali, interessi, spese ed indicazione, qualora sia un credito assistito da privilegio ipotecario della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo.

-determinare nel termine di giorni 15 (quindici) 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 dovuto dall'assegnatario.

- fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 60 (sessanta) giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;

- trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

#### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile inoltrando la richiesta di visita mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, o comunque prendendo contatto con il Custode Giudiziario, Avv. Eva Lubrano, 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.

**La richiesta di visita può avvenire mediante il Portale delle Vendite Pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta. Per ragioni organizzative potranno essere garantite le visite richiesta almeno 15 giorni prima della vendita. Nel giorno e nell'ora stabilita per la visita tutti gli interessati saranno identificati ed il Custode – Professionista Delegato redigerà apposito verbale di visita. In caso di assenza o di ritardo dell'interessato non potrà essere garantito un nuovo appuntamento.**

#### **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 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;

b) 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**, **www.astalegale.net**, **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c) 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**, **nonché sul sito internet Immobiliare.it**, **almeno quaranta (40) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono

dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

d) 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.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato avv. Eva Lubrano, in Quarto (NA) alla Via E. De Nicola n. 6-co Bove, nei giorni di lunedì, mercoledì venerdì in orari di studio (16,30-19,30).

Ulteriori informazioni e documenti (quali presente avviso, ordinanza giudiziaria citata nel presente atto di avviso, la perizia estimativa ) potranno essere acquisite sui siti internet [www.astegiudiziarieinlineaspa.it](http://www.astegiudiziarieinlineaspa.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché presso il sottoscritto Custode Giudiziario e Professionista Delegato (tel. 081/8766044- cell. 347/4434905 email: [evalubrano@libero.it](mailto:evalubrano@libero.it)- pec: [evalubrano@pec.giuffre.it](mailto:evalubrano@pec.giuffre.it))

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Quarto li, 23/12/2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Eva Lubrano