

**TRIBUNALE di TORRE ANNUNZIATA**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Proc. Esec. R.G.E. n. 156/20 – 76/22

G.E. Dr.ssa E. Musi

\*\*\*

L'avv. Fabio Anzalone, professionista delegato ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Torre Annunziata al compimento delle operazioni di vendita senza incanto in modalità telematica, con eventuale gara in modalità asincrona, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti,  
visti gli artt. 569, 591 bis e 570 cpc

**A V V I S A**

che, il **giorno 9 aprile 2025 alle ore 16:00 (sedici)**, e seguenti, per mezzo di collegamento di natura telematica con il recapito del sottoscritto delegato sito in Sorrento (NA), alla via San Paolo n. 15, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematiche dei beni immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, di seguito descritti, effettuando preliminarmente la verifica di ammissibilità delle offerte di acquisto e poi deliberando sulle medesime salvo che, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara tra gli offerenti nella forme della vendita telematica in modalità asincrona.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE POSTO IN VENDITA**

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà dell'Appartamento posto al piano secondo del fabbricato sito alla via Privati n. 61 in Castellammare di Stabia. Il bene è composto da un ampio ingresso, una cucina soggiorno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e due balconi; confinante con via Privati, con terrazzo comune e con Piazzetta Privati. Le porte interne sono laccate di bianco mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e avvolgibili in plastica; la porta di ingresso è in ferro. L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione; è dotato di impianto elettrico, idrico di carico e scarico e l'acqua sanitaria è prodotta da una caldaia a gas che alimenta anche il riscaldamento. Per gli impianti non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90 e ss. mm. e ii.; nel merito, si precisa che occorrerà verificare, ovvero adeguare gli impianti elettrico e idrico per l'intero appartamento, i cui costi sono stati quantificati e decurtati dal prezzo base. Le attuali planimetrie catastali associate agli immobili di cui trattasi sono state presentate in data 25/07/1942 e, a meno della fusione dei due immobili sono conformi allo stato, dei luoghi; in merito alla

fusione, non avendo l'esperto stimatore reperito alcuna pratica edilizia presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, lo stesso ha ritenuto necessaria una pratica edilizia di accertamento di conformità per fusione dei due immobili i cui costi si stimano pari a euro tremila (€ 3.000,00) onnicomprensivi ai fini del calcolo del valore di mercato, oltre alla variazione catastale mediante presentazione di DOCFA.

**VALORE D'ASTA: € 60.825,94;**

**OFFERTA MINIMA: € 45.619,45**

OFFERTA MINIMA in aumento in caso di gara: € 2.000,00;

Oltre oneri fiscali, come per legge.

----

Dati catastali: l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è così identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al via Privati n. 61 (ex 73):

- Foglio 20, P.lla 48, sub 2, graffato Particella 49 Sub 17, Particella 55 Sub 3, Cat.A/5, Classe 4, Cons. 3 vani, P. 2, Rendita € 133,25;

- Foglio 20, P.lla 49 Sub 14, Cat. A/5, Classe 5, Cons. 1,5 vani, P. 2, Rendita € 77,47;

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto nominato in seno al procedimento esecutivo la quale è consultabile sui siti: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

Non sono presenti trascrizioni di domande giudiziali o fondi patrimoniali sul bene staggito.

---

Il bene oggetto di esecuzione è pervenuto agli esecutati in virtù di atto pubblico di compravendita del 11/07/2006 a firma del notaio TRIMARCHI Giuseppe Antonio Michele, Repertorio n. 3582, Raccolta n. 790, trascritto a Napoli 2 il 19/07/2006, Registro Generale n. 55853 Registro Particolare n. 27922.

---

L'immobile oggetto del presente avviso è occupato in virtù di contratto di locazione abitativo (ex art. 2, c.1, l. 431/98) stipulato il 3.12.18, con decorrenza dall'1.3.19, canone euro 300,00 (trecento/00) mensili, registrato in data 21.12.18.

^^^

### **REGIME DELLA VENDITA**

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici 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;
- la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;
- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Per gli immobili, qualora fossero realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove sussistano i presupposti, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, secondo i termini e le modalità di legge.

^^^

## **LA SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DELL'IMMOBILE**

L'esperto nominato nell'ambito della procedura esecutiva ha relazionato essenzialmente quanto segue (con l'avvertenza che la relazione è consultabile sui siti: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul Portale delle Vendite Pubbliche: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è così identificata al Catasto Fabbricati del Com. di Castellammare di Stabia (NA) a via Privati n. 61 (ex 73):

- Foglio 20, P.Illa 48, sub 2, graffato Particella 49 Sub 17 Particella 55 Sub 3, Categoria A/5, Classe 4, Cons. 3 vani, P. 2, Rendita € 133,25;
- Foglio 20 P.Illa 49 Sub 14, Categoria A/5, Classe 5, Cons. 1,5 vani, P. 2, Rendita € 77,47;

Dallo stralcio di mappa catastale, dalle visure e dagli atti di provenienza acquisiti, il perito ha verificato che il pignoramento dell'esecuzione RGEN 156/2020 è relativo a una parte dell'appartamento sito al secondo piano del fabbricato in Castellammare di Stabia alla via Privati n. 61, dichiarato al Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 49 sub 17, graffato alle particelle 48 sub 2 e 55 sub 3, mentre l'altra parte è stata pignorata con l'esecuzione RGEN 76/2022 ed è dichiarato al Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 49 sub 14.

Inoltre, il perito ha verificato che la particella di terreno sulla quale è stato realizzato il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'immobile staggito è identificata al Catasto Terreni con i seguenti dati: Foglio 20 Particella 49.

Alla luce delle indagini condotte, delle visure effettuate e della mappa estratta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio, il perito è del parere che i dati identificativi dell'immobile indicati nel pignoramento immobiliare sono completi nonché corretti, anche se all'attualità l'appartamento staggito deriva dalla fusione di due immobili catastali e devono essere fusi in un unico immobile dal punto di vista catastale.

All'esito dei rilievi metrico e fotografico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stata verificata la non corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali abbinata in quanto i due immobili rappresentati nelle planimetrie catastali e descritti nel titolo di provenienza all'attualità risultano fusi in un unico immobile.

L'esperto ha verificato che i dati catastali dell'immobile staggito non sono variati dall'atto di acquisto del 2006 e dall'atto di provenienza del 1995 ad oggi, ma allo stato attuale è stata materialmente eseguita la fusione di due immobili con due diversi identificativi catastali e pertanto necessita la presentazione del DOCFA per una unica planimetria catastale dello stato dei luoghi dal costo di € 500,00, previa autorizzazione urbanistica di cui si dirà in seguito.

L'esperto ha poi evidenziato che l'appartamento staggito è posto al piano secondo del fabbricato ubicato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Privati n. 61, fabbricato di vecchia realizzazione.

Il fabbricato è situato in una zona del centro storico del Comune di Castellammare di Stabia, a carattere residenziale; la zona è servita dal trasporto pubblico su gomma che collega la zona con i limitrofi comuni e risulta distante circa 1,8 km dall'uscita dello svincolo autostradale della A3 casello di Castellammare di Stabia.

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura con fondazioni di tipo dirette, mentre i solai di copertura alcuni sono a volta e altri sono piani.

I prospetti sono caratterizzati da facciate intonacate e tinteggiate di colore crema; alla proprietà si accede da un terrazzo comune al secondo piano del fabbricato; lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare insufficiente per gli esterni e sufficiente per gli interni (per maggiori dettagli si rimanda alla visione delle fotografie).

Per gli impianti non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90 e ss. mm. e ii.; nel merito, precisa che occorrerà verificare, ovvero adeguare gli impianti elettrico e idrico per l'intero appartamento con spesa quantificata in € 2.500,00.

---

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico il perito ha rilevato che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade nella zona denominata nel vigente Piano Regolatore Generale,

approvato con Decreto del presidente della Giunta Regionale n. 4569 del 28/05/1983, Zona A2  
Insediamenti Collinari

L'intero territorio di Castellammare di Stabia è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/1939, "Protezione delle bellezze Naturali" con decreto ministeriale del 28/07/1965 pubblicato nella G.U. n. 229 del 11/09/1965 e successive integrazioni di cui alla L. 431/85 modificata dal D.L. 312/85 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, recepite e modificate dal D. Lgs. 42/2004.

Inoltre, ai sensi del D.M. LL.PP. del 7 marzo 1981, l'area in questione è classificata di categoria 2 con grado di sismicità S=3, Deliberazione di Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07/11/2002.

Il perito ha verificato che il fabbricato nel quale si trovano gli immobili staggiti è stato costruito in epoca antecedente al 1942, presumibilmente negli ultimi anni dell'ottocento.

Inoltre, ha verificato che le attuali planimetrie catastali associate agli immobili di cui trattasi sono state presentate in data 25/07/1942 e, a meno della fusione dei due immobili di cui si è detto, sono conformi allo stato dei luoghi; in merito alla fusione, non avendo reperito alcuna pratica edilizia presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, il perito, come detto, è del parere che sia necessaria una pratica edilizia di accertamento di conformità per fusione dei due immobili i cui costi si stimano pari a euro tremila (€ 3.000,00) omni comprensivi ai fini del calcolo del valore di mercato, oltre alla variazione catastale mediante presentazione di DOCFA già descritta in precedenza dal costo pari a € 500,00.

Da indagini da effettuate anche presso gli uffici tecnici del Comune non si è rilevata l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici sul bene pignorato.

Il perito stimatore ha altresì verificato al momento del sopralluogo che l'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare è occupato in virtù del già menzionato contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate in data 21/12/2018 al n. 76363T.

---

Alla luce di tutto quanto esposto l'esperto stimatore ha calcolato che al valore di mercato dell'immobile staggito, a seguito di arrotondamento, è pari a:

VALORE APPARTAMENTO = € 140.000,00

A tale importo bisogna sottrarre il costo per l'attestato di prestazione energetica (APE) pari a € 500,00, il costo per la verifica degli impianti pari a € 2.500,00, il costo per il DOCFA pari a € 500,00 e il costo per l'accertamento di conformità € 3.000,00; per quanto riportato in precedenza il valore di mercato dell'immobile di cui trattasi è pari a € 140.000,00 - € 6.500,00 = € 133.500,00.

Inoltre, ritiene congruo applicare una riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi, compresi eventuali abusi edilizi non rilevati, del bene venduto pari al 10%; per cui si ha che il valore di mercato è pari a:

VALORE APPARTAMENTO = € 133.500,00 – 10% = € 120.150,00

Infine, ritiene congruo applicare una riduzione del valore di mercato, essendo l'immobile occupato da locatari con contratto scaduto in data 28/02/2023 e tacitamente rinnovato per altri quattro anni, pari al 10%; per cui si ha che il valore di mercato ultimo è pari a:

VALORE APPARTAMENTO = € 120.150,00 – 10% = € 108.135,00

^^^

## CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

### Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è la società: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.a..

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato, avv. Fabio Anzalone.

- 1. La vendita avrà luogo il giorno il giorno 9 aprile 2025 alle ore 16:00 (sedici)**, con il prosieguo, presso il sottoscritto Professionista delegato, in particolare, nel giorno e nell'ora indicati si procederà tramite collegamento telematico alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte;
- 2. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate** esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte (entro il giorno precedente la data della vendita e quindi) **entro le ore 23.59** (ventitrè e minuti cinquantanove) **dell'8 aprile 2025;**
- 3. in caso di plurime offerte ammissibili**, verrà effettuata **una gara che avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nel prosieguo;**  
**in particolare, nell'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:**
  - **il termine di svolgimento della gara tra gli offerenti** (ovverosia, il termine entro il quale - laddove sia concretamente disposta la gara – gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel presente avviso) **è fissato alle ore 13:00 (tredici) del settimo giorno successivo a quello in cui il Professionista ha avviato la gara e, pertanto, alle ore 13:00 (tredici) del 16 aprile 2025;**
  - **le determinazioni finali sulle offerte avverranno nel giorno successivo alla scadenza dell'indicato termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti;**
- 4. 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).

---

### **Modalità dell’offerta di acquisto**

**L’offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web “Offerta telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia al quale è possibile accedere dalla scheda del LOTTO in vendita sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

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,

### **in particolare:**

- i dati del *presentatore* (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell’*offerente* (*se diverso dal presentatore*) e 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 legale 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;
- l’indicazione del *prezzo offerto* e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e 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;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

### **All’offerta dovranno essere allegati:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell’*offerente*;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell’importo della *cauzione*;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

---

**In via alternativa, l'offerta potrà essere:**

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). **Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.**

---

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)", allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo "<https://pst.giustizia.it>", fermo restando che il

mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si aggiunge che :

- **nei soli casi programmati** di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo *mail* del professionista delegato "fabio.anzalone@forotorre.it".
- **nei casi di mancato funzionamento** dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

---

### **La Cauzione**

L'offerente è tenuto al versamento di una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione (con l'avvertimento che la cauzione sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e poi successivo mancato versamento del saldo del prezzo).

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ("Tribunale Torre Annunziata - Procedura Esecutiva R.G.E. 156/2020) acceso presso la Banca di Credito Popolare di Torre del Greco, (NA), filiale 102, avente le seguenti coordinate **IBAN: IT 31 K 05142 40302 CC 1666 053052**, con la causale "versamento cauzione".

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

**In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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

---

### **Verifica di ammissibilità delle offerte**

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza che ha disposto la vendita.

Nello specifico, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) accedendo alla stessa in base alle credenziali ed alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

### **Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista:**

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

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

---

### **Deliberazione sulle offerte**

All'esito della verifica circa l'ammissibilità delle offerte si procederà come segue:

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

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (e 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 procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

- a) in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara *ex art. 573 c.p.c.* con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base della offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. L'offerta minima di rilancio per l'acquisto è pari a euro 2.000,00 (duemila/00).
- b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente;  
oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi:
  - dell'entità del prezzo offerto;
  - dell'entità della cauzione prestata;
  - dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

---

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

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito del gestore ([www.astetelematiche.it](http://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 (tredici) **del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la medesima** e, cioè, - **alle ore 13:00 (tredici) del 16 aprile 2025;**
- EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;
  - qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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;
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate;

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

A questo punto il Professionista Delegato procederà all'individuazione della migliore offerta e alla eventuale aggiudicazione in conformità agli indicati criteri.

---

### INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

#### **Saldo del prezzo**

**Il saldo del prezzo 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 eventualmente indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo: o mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al “Tribunale di Torre Annunziata Procedura esecutiva n. 156/2020 R.G.E.”, le cui coordinate IBAN saranno fornite dal professionista delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al “Trib. di Torre Annunziata Proc. esecutiva n.156/2020 R.G.E.”.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

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 legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993.

---

#### **Fondo Spese**

**L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate, dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione**, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di

istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o integrazione in caso di insufficienza della somma indicata

**L'emissione del Decreto di trasferimento avverrà solo all'esito del versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario.**

Il  **fondo spese**  dovrà essere versato: o mediante  bonifico  sul conto corrente intestato al "Tribunale di Torre Annunziata Procedura esecutiva n. 156/2020 R.G.E.", le cui coordinate IBAN saranno fornite dal delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico),  oppure  tramite consegna al professionista delegato di un  assegno circolare  non trasferibile intestato al "Trib. di Torre Annunziata Proc. esecutiva n.156/2020 R.G.E.".

Le spese di cancellazione delle formalità, iscrizioni e trascrizioni, sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Qualora l'aggiudicatario, o l'assegnatario, intenda che l'ordine di liberazione dell'immobile (se occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare o soggetto privo di titolo opponibile) sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 e ss. cpc, dovrà, ai sensi dell'art. 560 co. 6 e dell'ordinanza di delega, 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 GE); l'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza;

^^^

### **Pubblicità Legale**

Del presente avviso è data pubblicità, con le forme di seguito indicate:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno 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 foto del bene);
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) - Gruppo eBay, nonché sul sito internet [Immobiliare.it](http://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

Avv. FABIO ANZALONE  
cassazionista

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;

4. 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 posto in vendita;

^^^

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto potranno visionare i beni in vendita tramite il custode giudiziario, avv. Fabio Anzalone.

Ogni maggiore informazione potrà essere richiesta al Professionista delegato, nonché Custode giudiziario, avv. Fabio Anzalone, con recapito in Sorrento (NA), alla via San Paolo n. 15, tel. e fax 0818772957, indirizzo mail p.e.o. : "anzalonefabio@tiscali.it"; indirizzo mail PEC: "fabio.anzalone@forotorre.it".

Il Professionista Delegato  
Avv. Fabio Anzalone