

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORRE ANNUNZIATA**  
**Giudice dell'Esecuzione Dott.SSA ANITA CARUGHI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 37 R.G.E. 2021**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**(VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA)**

**N. 1 ESPERIMENTO**

Dott. Sabato Montella, con studio in Nola (NA) alla Via Giovanni XXIII, 7 , 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 Giudice dell'Esecuzione, **Dott.ssa Anita Carughi**, in data 26.11.2024, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in pari data nella procedura esecutiva N. 37/2021 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Torre Annunziata, promossa:

- ad istanza di Omissis;

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

- visto il provvedimento di delega, 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, **Ing. Pierangelo Fabrizio Fabio Eboli** depositata presso la competente Cancelleria in data 04.04.2023, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

**AVVISA CHE**

**che il giorno 01 del mese di aprile dell'anno 2025 alle ore 15.00 con il prosieguo, si svolgerà, davanti a sé, presso il proprio studio sito in Nola alla Via Giovanni XXIII,7 la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA in DUE LOTTI (degli immobili, in seguito descritti, del compendio pignorato nell'ambito del giudizio di espropriazione immobiliare in epigrafe, alle modalità e condizioni di seguito riportate.**

Si rende noto, altresì:

**che** 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 di vendita;

**che le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro le ore 23.59(ventitrè e minuti cinquantanove) del giorno precedente la vendita e cioè entro le ore 23.59 del giorno 31.03.2025;**

**che**, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita;

**che** per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:

- **il termine di svolgimento dell'eventuale 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 prosieguo della presente avviso di vendita) è **fissato "entro le ore 14:00** (quattordici e zero minuti) **del primo giorno successivo"** a quello in cui il Professionista abbia avviato la gara e, pertanto, entro le **ore 14:00** (quattordici e zero minuti) del **giorno 02.04.2025;**
- **la data per le determinazioni finali sulle offerte è fissata nel giorno successivo alla scadenza del sopra indicato termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti** (coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti);

**che** è 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).

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI** (come da elaborato peritale)

### **LOTTO UNO**

**al valore d'asta di Euro 33.000,00 (TRENTATREMILA)**

**offerta minima pari al 75% del valore d'asta Euro 24.750,00 (VENTOQUATTROMILASETTECENTOCINQUANTA)**

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 1.500,00 (MILLECINQUE)**

### **COMUNE DI UBICAZIONE**

Torre Annunziata

### **DESCRIZIONE**

**Piena ed esclusiva proprietà** Locale terraneo (piano T) facente parte del fabbricato ubicato in Torre Annunziata (NA) alla Via Castello con accesso diretto dal n. 4 (ex n. 10) della detta via; avente una superficie complessiva di circa 41,00 mq; l'immobile si compone di n.ro 2 vani, w.c. e ripostiglio;

## **DATI CATASTALI**

L'immobile pignorato è riportato al N.C.E.U. della provincia di Napoli come di seguito riportato: riportato al NCEU del Comune di Torre Annunziata al Foglio 9, P.IIa 212, Sub 1, Z.C. 2, Categ. A/5, Cl. 5, Cons. 1,5 vani, Sup. Catast. Tot. 73 m2, R.C. Euro 43,69;

**CONFINI DEL BENE:** Confinante nel suo insieme: a nord- con Via Castello, ad est con androne e area cortilizia (interno fabbricato n.ro civ. 6), a sud con altra u.i. (proprietà aliena), ad ovest con altra u.i. (proprietà aliena);

## **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

L'esperto stimatore riferisce che presso l'immobile sono presenti gli impianti elettrico ed idraulico ma è assente l'impianto di collegamento alla rete cittadina di distribuzione del gas metano e non vi è altresì alcun sistema per il riscaldamento e/o la climatizzazione degli ambienti;

Gli impianti di cui sopra per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo non risultano a norma di legge e lo scrivente ritiene sia fortemente consigliata la loro verifica a cura di tecnici specializzati e che, soltanto a seguito di tali verifiche, potrà essere stabilito il costo degli effettivi interventi di adeguamento per rendere funzionanti e a norma gli impianti medesimi.

Allo stato è possibile stimare soltanto un costo complessivo per la verifica degli impianti ivi presenti da parte di tecnici specializzati pari ad Euro 400,00.

## **STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE**

libero

## **VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO**

L'esperto stimatore rappresenta che, dalle verifiche e dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici competenti, nonché dall'esame dei vigenti strumenti urbanistici, è risultato che il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli storici, artistici o di altra natura che comportino la inalienabilità o indivisibilità dei beni medesimi.

## **NOTIZIE URBANISTICHE**

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto riferisce:

Premettendo che nei titoli di provenienza esaminati non vi sono né descrizioni né planimetrie allegate, la verifica richiesta dal presente quesito è stata possibile soltanto confrontando le planimetrie rinvenute ed esistenti agli atti del Catasto dal 17/08/1942 e, da allora, rimaste invariate.

Si segnala che dette planimetrie catastali sono l'unico documento grafico rappresentativo degli immobili di cui trattasi.

Pertanto, il confronto tra le planimetrie catastali di ciascun immobile e lo stato dei luoghi ha evidenziato le modifiche e/o le difformità di seguito elencate.

Sovrapposizione rilievo stato dei luoghi SUB 1 (in blu) con planimetria catastale.

Difformità (abusi) cerchiati in rosso

a) chiusura delle due aperture originarie (finestra e porta) comunicanti con l'area cortilizia interna del fabbricato cui l'immobile de quo appartiene (lato Est u.i.);

b) realizzazione dei due vani adiacenti individuanti rispettivamente il vano w.c. e il vano ripostiglio nella planimetria dello stato dei luoghi redatta dall'esperto (v. all. E, tav. 2).

Quanto riportato nei punti che precedono rappresentano altresì gli illeciti edilizi rilevati in quanto privi di titoli autorizzativi e realizzati, presumibilmente, in epoca molto remota: tali illeciti possono essere comunque sanabili.

Pertanto, lo stato dei luoghi non corrisponde con l'attuale planimetria catastale del locale SUB 1 pignorato.

L'immobile in oggetto non deborda su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

Gli immobili staggiti non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria variamente frazionata e/o ceduta a terzi.

In base alle verifiche effettuate, la storia catastale degli immobili pignorati nell'ambito della presente procedura non ha evidenziato che gli stessi siano stati sottoposti a pignoramento con identificativi catastali differenti e contro soggetti diversi dall'attuale debitrice esecutata.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione riguardano la piena ed intera proprietà (1/1) degli immobili staggiti, corrispondenti a quello in titolarità della debitrice esecutata (1/1) in virtù dei titoli di provenienza trascritti in suo favore.

I dati di identificazione catastale dei beni staggiti riportati nell'atto di pignoramento sono conformi e corrispondono ai dati rilevati dalle visure storiche effettuate.

Atteso che l'area del Comune di Torre Annunziata è sottoposta ai seguenti Piani sovraordinati generali e di settore:

Piano Territoriale Regionale, con specifico riferimento al Sistema Territoriale di Sviluppo F3 Miglio d'Oro Torrese Stabiese, Campo Territoriale Complesso n. 9 Area Vesuviana;

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;

Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato ai sensi dell'ex L. 1497/39 oggi D.Lgs. 42/2004;

PAI – Piano per l'Assetto idrogeologico del Sarno;

PRT Piano Consorzio A.S.I. di Napoli;

Vincolo Regionale "Parco Fiume Sarno".

L'area in cui è ubicato il fabbricato di Via Castello n. 6 del quale fanno parte i beni pignorati ricade nel perimetro della "ZONA A – Riqualficazione Urbanistica" del centro storico della città, così come indicata delle vigenti norme di attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

Stralcio planimetrico PRG. Zona A – Riqualficazione Urbanistica (Centro storico)

Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) dei Comuni Vesuviani l'area in questione ricade nel perimetro della "Zona R.U.A." di cui all'art. 13 del detto P.T.P. che comprende le aree urbanizzate di elevato valore paesistico da sottoporre a recupero urbanistico-edilizio e a restauro paesistico ambientale.

L'intero territorio del Comune di Torre Annunziata, inoltre, è inserito nel comprensorio a rischio Vesuvio "Zona Rossa" e, pertanto, sottoposto ai vincoli e alle norme urbanistiche dettate dal Piano Strategico Operativo di cui alla L.R. n. 21 del 12/12/2003.

Gli interventi consentiti nella menzionata "Zona A" sono, in linea generale, attinenti alla manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di ripristino o di risanamento conservativo; per maggiori dettagli e per i casi particolari si rinvia alle citate norme che qui si intendono completamente trascritte.

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- Iscrizione del 25/02/2020 – Reg. Particolare 1057 Reg. Generale 8116 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali a favore di Omissis contro Omissis

#### **TRASCRIZIONI**

- Trascrizione del 13/01/2021 – Reg. Particolare 959 Reg. Generale 1379 Pubblico ufficiale Tribunale di Torre Annunziata Rep. 7423/2020 del 02/12/2020 verbale di pignoramento immobili a favore di Omissis contro Omissis;

- Trascrizione del 30/03/2021 – Reg. Particolare 11248 Reg. Generale 15357 Pubblico ufficiale Tribunale di Torre Annunziata Rep. 1461/2021 del 09/03/2021 verbale di pignoramento immobili a favore di Omissis contro Omissis.

### **LEGITTIMITA' E STATO DEI LUOGHI:**

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da n.ro 4 unità immobiliari tutte ubicate nel Comune di Torre Annunziata poste al piano T del medesimo fabbricato sito in Via Castello ma con accessi diretti da n.ri civici differenti (attuali nn. 4, 6 e 10).

Dette u.i. sono già dotate di identificativi catastali distinti e autonomi nel N.C.E.U. del detto Comune (Fl. 9, P.lla 212, Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 4) ma, allo stato, due di esse (Sub 2 e Sub 3) risultano fuse sul piano fisico per cui in realtà costituiscono un'unica unità immobiliare avente la stessa destinazione d'uso sebbene originariamente, perlomeno catastalmente, fossero tra loro differenti.

La palazzina in questione è costituita da un unico corpo di fabbrica inserito in una più ampia cortina di palazzine adiacenti che si sviluppa lungo la menzionata Via Castello.

L'edificio, nel suo insieme ha una forma in pianta pressoché trapezoidale con il lato maggiore che si sviluppa lungo la direttrice Est – Ovest, parallela a Via Cartello, sulla quale si affaccia il prospetto principale del fabbricato medesimo.

La palazzina si sviluppa su un livello oltre il piano terra sul quale sono dislocati tutti i beni staggiti; il fabbricato è con copertura piana e il suo sistema distributivo prevede la sequenza portone d'ingresso-androne-cortile interno-scala d'accesso al piano superiore.

Lo stabile in questione è del tipo destinato ad "abitazioni di tipo popolare e/o ultrapopolare" (catastalmente categ. A/4 - A/5), realizzato con caratteristiche costruttive e con rifiniture di modesto livello, aventi dotazioni impiantistiche limitate, quantunque indispensabili, per edifici di tipo residenziale.

La costruzione originaria di tale edificio risale ad epoca remota (inizi '900 del secolo scorso)

verosimilmente antecedente al 1935; la palazzina è stata realizzata con struttura portante in muratura con blocchi tufacei e solai piani.

Le facciate dell'edificio sono intonacate e tinteggiate al quarzo anche se in molte zone delle dette facciate, soprattutto quelle interne, si evidenziano degradi e ammaloramenti degli intonaci e/o delle tinteggiature. Stante l'evidente stato di incuria in cui versa per l'assenza di manutenzione il fabbricato nel suo complesso si presenta in stato di conservazione molto scadente.

Trattasi catastalmente di "abitazione di tipo ultrapopolare" (cat. A/5) ma, a seguito di quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, da tempo imprecisato l'immobile viene utilizzato e destinato per svolgervi attività commerciali (l'ultima in ordine tempo è stata quella di officina per la riparazione di motoveicoli).

Detto immobile ha accesso diretto da Via Castello n. 4 (ex n. 10) e si sviluppa secondo la direttrice Nord – Sud lungo la quale comunicano i n.ro 2 vani che lo compongono oltre un piccolo vano w.c. e un piccolo vano ripostiglio.

Dalla planimetria catastale rinvenuta si rileva che originariamente l'immobile de quo era munito anche di un accesso diretto dalla corte interna del fabbricato cui appartiene oltre un'altra apertura (probabilmente una finestra): di tali aperture, tuttavia, attualmente non vi è traccia perché sono state eliminate murandole.

Allo stato il locale terraneo in questione è dotato delle seguenti finiture:

- tutti i vani sono pavimentati con piastrelle in graniglia di cemento;
- le pareti del primo vano e del w.c. sono piastrellate fino ad un'altezza di circa m. 2,00 dal piano di calpestio mentre le restanti parti sono intonacate e tinteggiate ma fortemente degradate e/o ammalorate con evidenti distacchi e presentano altresì macchie di umidità;
- le uniche porte esistenti sono quelle che s'incontrano in sequenza accedendo nel locale dal suo ingresso: entrambe le porte sono a doppio battente, quella più esterna è in ferro di tipo blindato mentre quella più interna è in ferro e vetro;
- l'unica finestra presente è munita di una chiusura interna con scuri in legno fortemente ammalorati;
- sono presenti gli impianti elettrico ed idraulico ma è assente l'impianto di collegamento alla rete cittadina di distribuzione del gas metano e non vi è altresì alcun sistema per il riscaldamento e/o la climatizzazione degli ambienti;

Gli impianti di cui sopra per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo non risultano a norma di legge e lo scrivente ritiene sia fortemente consigliata la loro verifica a cura di tecnici specializzati e che, soltanto a seguito di tali verifiche, potrà essere stabilito il costo degli effettivi interventi di adeguamento per rendere funzionanti e a norma gli impianti medesimi.

Allo stato è possibile stimare soltanto un costo complessivo per la verifica degli impianti ivi presenti da parte di tecnici specializzati pari ad Euro 400,00.

L'immobile de quo, infine, non risulta sia dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE); il costo stimato per l'acquisizione dello stesso è pari ad Euro 250,00

Il locale terraneo si sviluppa su una superficie utile (o calpestabile) complessiva di m<sup>2</sup>. 41,00 circa, con altezze libere che variano da un min di m. 2,40 circa (w.c. e ripost.) ad un max di m. 4,92 circa (vano 1). Planimetria stato dei luoghi SUB 1 (Lotto n. 1)

Con i sopralluoghi effettuati l'esperto ha potuto constatare che complessivamente i vani e le rifiniture interne dell'immobile in oggetto si presentano in stato di conservazione e manutenzione molto scadente e le modifiche apportate non consentono di fruire dell'immobile medesimo con destinazione abitativa così come invece risulta accatastato.

Per una migliore e più completa comprensione della composizione, delle finiture e dello stato conservativo dell'u.i. in questione si rimanda alla perizia del tecnico.

## **NOTE**

Trattasi catastalmente di "abitazione di tipo ultrapopolare" (cat. A/5) ma, a seguito di quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, da tempo imprecisato l'immobile viene utilizzato e destinato per svolgere attività commerciali.

L'esperto ha potuto constatare che la costruzione originaria del fabbricato del quale fanno parte gli immobili pignorati fu realizzato in epoca alquanto remota e, verosimilmente, antecedente il 1935: data la vetustà della costruzione non è stato possibile rinvenire qualsivoglia titolo abilitativo e, analogamente, non è stato possibile reperire alcun certificato di agibilità, così come è stato attestato dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Torre Annunziata. Pertanto, non essendo state rinvenute licenze concessioni o permessi a costruire, conseguentemente, gli unici documenti grafici attestanti la consistenza degli immobili di cui trattasi è fornita dalle planimetrie catastali acquisite agli atti del Catasto nel 1942. Quindi l'unico confronto possibile per stabilire se vi sia, o meno, conformità nella costruzione delle u.i. può essere fatto tra lo stato dei luoghi rilevato dall'esperto e le dette planimetrie catastali. Il CTU ha rilevato quanto segue. Il confronto tra le planimetrie catastali di ciascun immobile e lo stato dei luoghi ha evidenziato le modifiche e/o le difformità di seguito elencate:

a) chiusura delle due aperture originarie (finestra e porta) comunicanti con l'area cortilizia interna del fabbricato cui l'immobile de quo appartiene (lato Est u.i.); b) realizzazione dei due vani adiacenti individuanti rispettivamente il vano w.c. e il vano ripostiglio nella planimetria dello stato dei luoghi redatta dall'esperto. Pertanto, lo stato dei luoghi non corrisponde con l'attuale planimetria catastale.

Quanto riportato nei punti che precedono rappresentano altresì gli illeciti edilizi rilevati in quanto privi di titoli autorizzativi e realizzati, presumibilmente, in epoca molto remota: tali illeciti possono essere comunque sanati con opportuna pratica edilizia che, nella fattispecie, è l'accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 il cui costo stimato comprensivo di diritti, di oneri e di spese tecniche è pari ad Euro 2.500,00 circa. Tale accertamento di conformità dovrà includere anche il cambio di destinazione d'uso poiché la detta u.i. viene ormai da tempo utilizzata per attività commerciali e, quindi, ha totalmente perso la sua assegnazione per uso abitativo. Non è risultato esservi Attestato di Prestazione Energetica (APE). I costi complessivi stimati per l'acquisizione della certificazione di cui trattasi è di Euro 250,00.

*L'edificio in cui insiste l'immobile in oggetto è interessato da "Ordinanza Contingibile ed Urgente n. 38" del 14/03/2019 emessa dal Sindaco del Comune di Torre Annunziata avente ad oggetto il "fabbricato di Via Castello n. 6 individuato catastalmente al foglio n° 9 particella n° 216" (senza specificare il subalterno) ed altresì viene ordinato ad horas lo sgombero immediato degli immobili rispettivamente occupati dai sigg.ri Marullo Maria e Servillo*

*Salvatore. Restando disattesa l'Ordinanza Sindacale di cui al punto che precede, in data 08/01/2020 ne è conseguito il decreto di sequestro preventivo (ex art. 321 c.p.p.) relativo al procedimento penale N. 7174/19 R.G.N.R. e N. 6176/19 R.G. GIP pendente presso la Procura della Repubblica di Torre Annunziata. Nel menzionato decreto di sequestro preventivo viene chiaramente e più volte precisato che, nell'Ordinanza n. 38 del 14/03/2019 sopra richiamata, si fa riferimento agli immobili occupati dai suddetti sigg. Marullo Maria e Servillo Salvatore individuati erroneamente con la p.lla 216 invece della p.lla 212. Per quanto riportato in premessa, in base agli accertamenti catastali e le verifiche effettuate dall'esperto estimatore, quest'ultimo ha evidenziato che: tutti gli immobili pignorati insistono sulla particella 212; • nel testo dell'Ordinanza Contingibile ed Urgente n. 38 del 14/03/2019 è erroneamente riportato che l'immobile oggetto di sgombero è catastalmente individuato dal foglio 9 particella 216 (invece della particella 212); • l'immobile da sgomberare occupato dai signori Marullo Maria e Servillo Salvatore, all'epoca e all'attualità, non può che insistere sulla particella 212 e non già sulla particella 216 ubicata in posizione diversa sulla mappa catastale; • nel testo del decreto di sequestro preventivo (ex art. 321 c.p.p.) relativo al procedimento penale N. 7174/19 R.G.N.R. e N. 6176/19 R.G. GIP pendente presso la Procura della Repubblica di Torre Annunziata, in relazione all'Ordinanza n. 38 del 14/03/2019, è sempre precisato che in quest'ultima è erroneamente indicata la particella 216 invece della particella 212.*

**PROVENIENZA:** l'immobile è pervenuto all'esecutata in virtù di denuncia di successione del 24/09/2018 rep. 3198/9990/18 trascritta il 06/12/2018 ai nn. 54464/ 41886 ed atto di divisione per Notaio Fasano Francesco in Napoli del 08/05/2019 rep. 24972/15121 trascritto a Napoli 2 il 05/06/2019 ai nn. 27588/21726.

## **LOTTO DUE**

**al valore d'asta di Euro 54.000,00 (CINQUANTAQUATTROMIA)**

**offerta minima pari al 75% del valore d'asta Euro 40.500,00 (QUARANTAMILAECINQUECENTO)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 2.000,00 (DUEMILA)**

## **COMUNE DI UBICAZIONE**

Torre Annunziata

## **DESCRIZIONE**

**Piena ed esclusiva proprietà** Locale terraneo attualmente costituito da n.ro 2 distinte u.i. originarie (Sub 2 e Sub 3) destinato ad attività commerciale ubicato in Torre Annunziata (NA) Via Castello n° 10 (ex n° 16), avente una superficie complessiva di circa 96,00 mq; l'immobile si compone di n.ro 2 vani, w.c., ripostiglio ed area cortilizia abusivamente annessa.

## **DATI CATASTALI**



L'immobile pignorato è riportato al N.C.E.U. della provincia di Napoli come di seguito riportato: riportato al NCEU del comune di Torre Annunziata alla Partita 1008709 e rispettivamente al Foglio 9, P.Illa 212, Sub 2, Cat. C/1, Rend. Euro 447,77 e Foglio 9, P.Illa 212, Sub 3, Cat. A/4, Rend. Euro 47,72.

**CONFINI DEL BENE:** Confinante nel suo insieme: a nord- con Via Castello, ad est con altra u.i. (proprietà aliena), a sud con altra u.i. (proprietà aliena), ad ovest con androne e area cortilizia (interno fabbricato n.ro civ. 6).

### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

L'esperto stimatore riferisce che presso l'immobile sono presenti gli impianti elettrico ed idraulico ma è assente l'impianto di collegamento alla rete cittadina di distribuzione del gas metano e non vi è altresì alcun sistema per il riscaldamento e/o la climatizzazione degli ambienti;

Gli impianti di cui sopra per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo non risultano a norma di legge e lo scrivente ritiene sia fortemente consigliata la loro verifica a cura di tecnici specializzati e che, soltanto a seguito di tali verifiche, potrà essere stabilito il costo degli effettivi interventi di adeguamento per rendere funzionanti e a norma gli impianti medesimi.

Allo stato è possibile stimare soltanto un costo complessivo per la verifica degli impianti ivi presenti da parte di tecnici specializzati pari ad Euro 400,00.

### **STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE**

Libero

### **VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO**

L'esperto stimatore rappresenta che, dalle verifiche e dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici competenti, nonché dall'esame dei vigenti strumenti urbanistici, è risultato che il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli storici, artistici o di altra natura che comportino la inalienabilità o indivisibilità dei beni medesimi.

### **NOTIZIE URBANISTICHE**

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto riferisce:

Premettendo che nei titoli di provenienza esaminati non vi sono né descrizioni né planimetrie allegate, la verifica richiesta dal presente quesito è stata possibile soltanto confrontando le planimetrie rinvenute ed esistenti agli atti del Catasto dal 17/08/1942 e, da allora, rimaste invariate.

Si segnala che dette planimetrie catastali sono l'unico documento grafico rappresentativo degli immobili di cui trattasi.

Pertanto, il confronto tra le planimetrie catastali di ciascun immobile e lo stato dei luoghi ha evidenziato le modifiche e/o le difformità di seguito elencate;

SUB 2 (LOTTO N. 2)

Sovrapposizione rilievo stato dei luoghi SUB 2 (in blu) con planimetria catastale.

Difformità (abusi) cerchiati in rosso

Ricordando che il SUB 2 in questione, allo stato, risulta fuso sul piano fisico con il SUB 3, le modifiche rilevate risultano:

- a) apertura che mette in comunicazione il vano 1 appartenente all'originario SUB 2 con il vano 2 appartenente all'originario SUB 3;
- b) accesso esclusivo dal SUB 2 in questione al vano w.c. afferente originariamente soltanto al SUB 3.

Quanto riportato nei punti che precedono rappresentano altresì gli illeciti edilizi rilevati in quanto privi di titoli autorizzativi e realizzati, presumibilmente, in epoca molto remota: tali illeciti possono essere comunque sanabili.

Pertanto, lo stato dei luoghi non corrisponde con l'attuale planimetria catastale del locale SUB 2 pignorato.

L'immobile in oggetto non deborda su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

SUB 3 (LOTTO N. 2)

Sovrapposizione rilievo stato dei luoghi SUB 3 (in blu) con planimetria catastale.

Difformità (abusi) cerchiati in rosso.

Per quanto ricordato in precedenza reciprocamente il SUB 3 in questione, allo stato, risulta fuso sul piano fisico con il SUB 2, le modifiche rilevate risultano:

- a) apertura che mette in comunicazione il vano 2 appartenente all'originario SUB 3 con il vano 1 appartenente all'originario SUB 2;
- b) chiusura dell'apertura originaria per accedere al vano w.c. dal SUB 3, essendo attualmente accessibile tale vano esclusivamente dal SUB 2;
- c) inclusione di una porzione dell'area cortilizia comune, interna al fabbricato, pari a mq 17,20 circa mediante chiusura con tramezzo.

Quanto riportato nei punti che precedono rappresentano altresì gli illeciti edilizi rilevati in quanto privi di titoli autorizzativi e realizzati, presumibilmente, in epoca molto remota: tali illeciti possono essere comunque sanabili, ad eccezione della porzione di area cortilizia comune indebitamente inclusa e non sottoposta a pignoramento.

Proprio perché tale area costituisce uno spazio comune del fabbricato ultroneo al pignoramento dovrà essere eliminata dall'attuale consistenza del SUB 3 (e più ampiamente dalla consistenza del Lotto N.2) mediante l'abbattimento del tramezzo posto a sua delimitazione e che appunto separa l'area deposito in questione dalla residua corte comune esistente del fabbricato.

Il costo complessivo stimato per l'eliminazione del detto tramezzo è pari a Euro 1.200,0 circa.

Pertanto, lo stato dei luoghi non corrisponde con l'attuale planimetria catastale del locale SUB 3 pignorato.

Il compendio immobiliare pignorato non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate ad eccezione dell'area precisata in risposta al quesito che precede che aumenterebbe la consistenza dell'originario SUB 3 e, di conseguenza, in senso più ampio quella del LOTTO N. 2.

Si segnala ancora una volta che, il definito LOTTO N. 2 risulta dalla fusione sul piano fisico degli originari, autonomi e adiacenti identificativi catastali SUB 2 e SUB 3 per i quali, come più volte innanzi precisato, a parere dal tecnico risulta più conveniente rimangano nello stato

di fatto in cui essi si trovano. Gli immobili staggiti non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria variamente frazionata e/o ceduta a terzi.

In base alle verifiche effettuate, la storia catastale degli immobili pignorati nell'ambito della presente procedura non ha evidenziato che gli stessi siano stati sottoposti a pignoramento con identificativi catastali differenti e contro soggetti diversi dall'attuale debitrice esecutata.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione riguardano la piena ed intera proprietà (1/1) degli immobili staggiti, corrispondenti a quello in titolarità della debitrice esecutata (1/1) in virtù dei titoli di provenienza trascritti in suo favore.

I dati di identificazione catastale dei beni staggiti riportati nell'atto di pignoramento sono conformi e corrispondono ai dati rilevati dalle visure storiche effettuate.

Atteso che l'area del Comune di Torre Annunziata è sottoposta ai seguenti Piani sovraordinati generali e di settore:

- Piano Territoriale Regionale, con specifico riferimento al Sistema Territoriale di Sviluppo F3 Miglio d'Oro Torrese Stabiese, Campo Territoriale Complesso n. 9 Area Vesuviana;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato ai sensi dell'ex L. 1497/39 oggi D.Lgs. 42/2004;
- PAI – Piano per l'Assetto idrogeologico del Sarno;
- PRT Piano Consorzio A.S.I. di Napoli;
- Vincolo Regionale "Parco Fiume Sarno".

L'area in cui è ubicato il fabbricato di Via Castello n. 6 del quale fanno parte i beni pignorati ricade nel perimetro della "ZONA A – Riqualficazione Urbanistica" del centro storico della città, così come indicata delle vigenti norme di attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

Stralcio planimetrico PRG. Zona A – Riqualficazione Urbanistica (Centro storico)

Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) dei Comuni Vesuviani l'area in questione ricade nel perimetro della "Zona R.U.A." di cui all'art. 13 del detto P.T.P. che comprende le aree urbanizzate di elevato valore paesistico da sottoporre a recupero urbanistico-edilizio e a restauro paesistico ambientale.

L'intero territorio del Comune di Torre Annunziata, inoltre, è inserito nel comprensorio a rischio Vesuvio "Zona Rossa" e, pertanto, sottoposto ai vincoli e alle norme urbanistiche dettate dal Piano Strategico Operativo di cui alla L.R. n. 21 del 12/12/2003.

Gli interventi consentiti nella menzionata "Zona A" sono, in linea generale, attinenti alla manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di ripristino o di risanamento conservativo; per maggiori dettagli e per i casi particolari si rinvia alle citate norme che qui si intendono completamente trascritte.

## **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

### **ISCRIZIONI**

- Iscrizione del 25/02/2020 – Reg. Particolare 1057 Reg. Generale 8116 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali a favore di Omissis contro Omissis

### **TRASCRIZIONI**

- Trascrizione del 13/01/2021 – Reg. Particolare 959 Reg. Generale 1379 Pubblico ufficiale Tribunale di Torre Annunziata Rep. 7423/2020 del 02/12/2020 verbale di pignoramento immobili a favore di Omissis contro Omissis;
- Trascrizione del 30/03/2021 – Reg. Particolare 11248 Reg. Generale 15357 Pubblico ufficiale Tribunale di Torre Annunziata Rep. 1461/2021 del 09/03/2021 verbale di pignoramento immobili a favore di Omissis contro Omissis.

## **LEGITTIMITA' E STATO DEI LUOGHI**

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da n.ro 4 unità immobiliari tutte ubicate nel Comune di Torre Annunziata poste al piano T del medesimo fabbricato sito in Via Castello ma con accessi diretti da n.ri civici differenti (attuali nn. 4, 6 e 10).

Dette u.i. sono già dotate di identificativi catastali distinti e autonomi nel N.C.E.U. del detto Comune (Fl. 9, P.lla 212, Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 4) ma, allo stato, due di esse (Sub 2 e Sub 3) risultano fuse sul piano fisico per cui in realtà costituiscono un'unica unità immobiliare avente la stessa destinazione d'uso sebbene originariamente, perlomeno catastalmente, fossero tra loro differenti.

La palazzina in questione è costituita da un unico corpo di fabbrica inserito in una più ampia cortina di palazzine adiacenti che si sviluppa lungo la menzionata Via Castello.

L'edificio, nel suo insieme ha una forma in pianta pressoché trapezoidale con il lato maggiore che si sviluppa lungo la direttrice Est – Ovest, parallela a Via Cartello, sulla quale si affaccia il prospetto principale del fabbricato medesimo.

La palazzina si sviluppa su un livello oltre il piano terra sul quale sono dislocati tutti i beni staggiti; il fabbricato è con copertura piana e il suo sistema distributivo prevede la sequenza portone d'ingresso-androne-cortile interno-scala d'accesso al piano superiore.

Lo stabile in questione è del tipo destinato ad “abitazioni di tipo popolare e/o ultrapopolare” (catastalmente categ. A/4 - A/5), realizzato con caratteristiche costruttive e con rifiniture di modesto livello, aventi dotazioni impiantistiche limitate, quantunque indispensabili, per edifici di tipo residenziale.

La costruzione originaria di tale edificio risale ad epoca remota (inizi '900 del secolo scorso) verosimilmente antecedente al 1935; la palazzina è stata realizzata con struttura portante in muratura con blocchi tufacei e solai piani.

Le facciate dell'edificio sono intonacate e tinteggiate al quarzo anche se in molte zone delle dette facciate, soprattutto quelle interne, si evidenziano degradi e ammaloramenti degli intonaci e/o delle tinteggiature. Stante l'evidente stato di incuria in cui versa per l'assenza di manutenzione il fabbricato nel suo complesso si presenta in stato di conservazione molto scadente.

### **LOTTO N. 2 (SUB 2 + SUB 3)**

Il locale terraneo di cui trattasi è costituito dalla fusione sul piano fisico degli originari SUB 2 e SUB 3 i quali, sulle rispettive schede, corrispondono catastalmente il primo con destinazione per “negozi e botteghe” (cat. C/1) il secondo con destinazione per “abitazione di tipo popolare” (cat. A/4) ma, a seguito di quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, da tempo imprecisato l'immobile viene utilizzato così come oggi appare e destinato per svolgervi attività commerciali (l'ultima in ordine tempo è stata quella di minimarket per generi alimentari e altro).

L'immobile attuale ha conservato quale accesso diretto principale quello da Via Castello n. 10 (ex n. 16) che coincide con quello originario del SUB 2 ma è stato realizzato anche l'accesso secondario che insiste sulla corte interna del fabbricato cui l'immobile appartiene, tramite l'ampliamento dell'apertura che vi era originariamente e, presumibilmente, corrispondeva ad una finestra.

L'immobile di cui trattasi nel suo complesso si sviluppa secondo la direttrice Est – Ovest lungo la quale comunicano i n.ro 2 vani che lo compongono oltre il vano w.c. e il vano ripostiglio posti sul lato Sud.

Si evidenzia che, attualmente, nella consistenza del lotto in oggetto è stata inglobata, in modo abusivo, anche una porzione dell'area cortilizia comune del fabbricato cui il lotto medesimo appartiene in modo da ottenere un ulteriore vano, privo di copertura e delimitato solo da un tramezzo. Tale vano costituisce a tutti gli effetti un volume utilizzabile per il deposito di merci o altro.

Dalle planimetrie catastali rinvenute dei SUB 2 e SUB 3 si rileva che, originariamente, gli attuali vani 1 e 2 non comunicavano tra loro e l'accesso al SUB 3 era possibile solo dall'area cortilizia interna del fabbricato.

Allo stato il locale terraneo in questione è dotato delle seguenti finiture:

- la pavimentazione dei vani (ivi inclusa il vano abusivamente accorpato) è stata realizzata con piastrelle in gres porcellanato
- le pareti del vano 1 e del w.c. sono piastrellate fino ad un'altezza di circa m. 2,00 dal piano di calpestio mentre le restanti parti sono intonacate e tinteggiate ma in varie zone presentano vari ammaloramenti e alcune macchie di umidità;
- i soffitti sono intonacati e tinteggiati e, nel vano 1 è presente una controsoffittatura;
- gli infissi interni delle porte e delle finestre sono in pvc;
- la porta dell'ingresso principale è munita esternamente di scuri in ferro a doppio battente;
- sono presenti gli impianti elettrico ed idraulico ma è assente l'impianto di collegamento alla rete cittadina di distribuzione del gas metano e non vi è altresì alcun sistema per il riscaldamento e/o la climatizzazione degli ambienti;

Gli impianti di cui sopra per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo non risultano a norma di legge e lo scrivente ritiene sia fortemente consigliata la loro verifica a cura di tecnici specializzati e che, soltanto a seguito di tali verifiche, potrà essere stabilito il costo degli effettivi interventi di adeguamento per rendere funzionanti e a norma gli impianti medesimi.

Allo stato è possibile stimare soltanto un costo complessivo per la verifica degli impianti ivi presenti da parte di tecnici specializzati pari ad Euro 400,00.

L'immobile de quo, infine, non risulta sia dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE); il costo stimato per l'acquisizione dello stesso è pari ad Euro 500,00

Il locale terraneo nel suo complesso (SUB 2 + SUB 3) si sviluppa su una superficie utile (o calpestabile) complessiva di m<sup>2</sup>. 96,00 circa, con altezze libere che variano da un min di m. 2,40 circa (w.c. e ripost.) ad un max di m. 4,35 circa (vano 2).

Planimetria stato dei luoghi SUB 2 + SUB 3 (Lotto n. 2).

Con i sopralluoghi effettuati l'esperto ha potuto constatare che complessivamente i vani e le rifiniture interne dell'immobile in oggetto si presentano in stato di conservazione e

manutenzione appena sufficiente ma, allo stato, le modifiche apportate non consentono di fruire degli immobili con la destinazione abitativa originaria con la quale risultano accatastati.

## NOTE

Il locale terraneo di cui trattasi è costituito dalla fusione sul piano fisico degli originari SUB 2 e SUB 3 i quali, sulle rispettive schede, corrispondono catastalmente il primo con destinazione per “negozi e botteghe” (cat. C/1) il secondo con destinazione per “abitazione di tipo popolare” (cat. A/4) ma, a seguito di quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, da tempo imprecisato l’immobile viene utilizzato così come oggi appare e destinato per svolgervi attività commerciali. L’esperto ha potuto constatare che la costruzione originaria del fabbricato del quale fanno parte gli immobili pignorati fu realizzato in epoca alquanto remota e, verosimilmente, antecedente il 1935: data la vetustà della costruzione non è stato possibile rinvenire qualsivoglia titolo abilitativo e, analogamente, non è stato possibile reperire alcun certificato di agibilità, così come è stato attestato dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Torre Annunziata. Pertanto, non essendo state rinvenute licenze concessioni o permessi a costruire, conseguentemente, gli unici documenti grafici attestanti la consistenza degli immobili di cui trattasi è fornita dalle planimetrie catastali acquisite agli atti del Catasto nel 1942. Quindi l’unico confronto possibile per stabilire se vi sia, o meno, conformità nella costruzione delle u.i. può essere fatto tra lo stato dei luoghi rilevato dall’esperto e le dette planimetrie catastali. Il CTU ricordando che il SUB 2 in questione, allo stato, risulta fuso sul piano fisico con il SUB 3, ha rilevato quanto segue. Il confronto tra le planimetrie catastali di ciascun immobile e lo stato dei luoghi ha evidenziato le modifiche e/o le difformità di seguito elencate: a) apertura che mette in comunicazione il vano 1 appartenente all’originario SUB 2 con il vano 2 appartenente all’originario SUB 3; b) accesso esclusivo dal SUB 2 in questione al vano w.c. afferente originariamente soltanto al SUB 3. Pertanto, lo stato dei luoghi non corrisponde con l’attuale planimetria catastale. Gli abusi segnalati, ad eccezione della porzione di area cortilizia inglobata nel SUB 3, a parere dell’esperto e per quanto riferito dal preposto dell’UT competente del Comune di Torre Annunziata possono essere sanati con opportuna pratica edilizia che, nella fattispecie, è l’accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 il cui costo stimato comprensivo di diritti, di oneri e di spese tecniche, per ciascuna u.i. interessata, è pari ad Euro 2.500,00 circa. Tale accertamento di conformità dovrà includere anche il cambio di destinazione d’uso poiché la detta u.i. viene ormai da tempo utilizzata per attività commerciali e, quindi, ha totalmente perso la sua assegnazione per uso abitativo. Non è risultato esservi Attestato di Prestazione Energetica (APE). I costi complessivi stimati per l’acquisizione della certificazione di cui trattasi è di Euro 250,00.

*L’edificio in cui insiste l’immobile in oggetto è interessato da “Ordinanza Contingibile ed Urgente n. 38” del 14/03/2019 emessa dal Sindaco del Comune di Torre Annunziata avente ad oggetto il “fabbricato di Via Castello n. 6 individuato catastalmente al foglio n° 9 particella n° 216” (senza specificare il subalterno) ed altresì viene ordinato ad horas lo sgombero immediato degli immobili rispettivamente occupati dai sigg.ri Marullo Maria e Servillo Salvatore. Restando disattesa l’Ordinanza Sindacale di cui al punto che precede, in data 08/01/2020 ne è conseguito il decreto di sequestro preventivo (ex art. 321 c.p.p.) relativo al procedimento penale N. 7174/19 R.G.N.R. e N. 6176/19 R.G. GIP pendente*

*presso la Procura della Repubblica di Torre Annunziata. Nel menzionato decreto di sequestro preventivo viene chiaramente e più volte precisato che, nell'Ordinanza n. 38 del 14/03/2019 sopra richiamata, si fa riferimento agli immobili occupati dai suddetti sigg. Marullo Maria e Servillo Salvatore individuati erroneamente con la p.lla 216 invece della p.lla 212; Per quanto riportato in premessa, in base agli accertamenti catastali e le verifiche effettuate dall'esperto estimatore, quest'ultimo ha evidenziato che: tutti gli immobili pignorati insistono sulla particella 212; • nel testo dell'Ordinanza Contingibile ed Urgente n. 38 del 14/03/2019 è erroneamente riportato che l'immobile oggetto di sgombero è catastalmente individuato dal foglio 9 particella 216 (invece della particella 212); • l'immobile da sgomberare occupato dai signori Marullo Maria e Servillo Salvatore, all'epoca e all'attualità, non può che insistere sulla particella 212 e non già sulla particella 216 ubicata in posizione diversa sulla mappa catastale; • nel testo del decreto di sequestro preventivo (ex art. 321 c.p.p.) relativo al procedimento penale N. 7174/19 R.G.N.R. e N. 6176/19 R.G. GIP pendente presso la Procura della Repubblica di Torre Annunziata, in relazione all'Ordinanza n. 38 del 14/03/2019, è sempre precisato che in quest'ultima è erroneamente indicata la particella 216 invece della particella 212.*

## **PRECISAZIONI**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purchè in misura non eccedente 1/4 dello stesso (ovvero il 75%), e quindi non inferiore a **euro 24.750,00 PER IL LOTTO UNO ED euro 40.500,00 PER IL LOTTO DUE** e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 cpc (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e all'art. 572 co. 2 e 3 cpc nella versione introdotta dal DL n. 83/2015 convertito in L. 132/2015, come di seguito indicato.

La presentazione di offerte di acquisto presuppone e richiede, previa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima depositata in **data 04.04.2023 dall'esperto nominato Ing. Pierangelo Fabrizio Fabio Eboli** a cui si rinvia per una più analitica descrizione dei beni staggiti, oltre che per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che assieme alle foto sarà pubblicizzata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astelegale.net](http://www.astelegale.net), sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul sito del Tribunale di Torre Annunziata.

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 se e come esistenti, formalità pregiudizievoli, eventualmente esistenti ed inerenti agli stessi, non cancellabili ed eventuali vincoli e/o prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e culturale, così come identificati, descritti e valutati nella relazione di stima redatta dall'esperto nominato. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar 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 venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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.

## CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA TELEMATICA

### 1) DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA

#### LA VENDITA AVVERRA' MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

La vendita avrà luogo il giorno **01.04.2025**, alle ore **15,00** con il prosieguo, innanzi al Professionista delegato dott. Sabato Montella presso il suo studio sito in Nola alla Via Giovanni XXIII,7.

Si precisa che 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 di vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, entro le ore 23.59 (ventitrè e minuti cinquantanove) del giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro le ore 23.59 (ventitrè e minuti cinquantanove) del giorno 31.03.2025

\*\*\*\*\*

**Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;**

**Il portale del gestore della vendita telematica è il sito [Astegiudiziarie.it](https://www.astegiudiziarie.it) ;**

**Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato dott. Sabato Montella.**

### 2) OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) del Ministero della Giustizia.

Si precisa che è 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](https://www.astegiudiziarie.it).



Si precisa ulteriormente, che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria

**L'offerta deve contenere:**

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati 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), 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 minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

**All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di 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 minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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;
- copia (anche per immagine) della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

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

### **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 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*, 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 rende noto, 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, 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 che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita **(PEC: sabato.montella@pec.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.

### **3) CAUZIONE**

La **cauzione**, per un importo non inferiore al 10%(dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (TRIB. T. ANN. PROC. ESEC. RGE 37/2021 CONTO CAUZIONI) acceso presso la Banca di Credito Popolare - Filiale 148 di Torre Annunziata (NA) Via Gino Alfani 2, recante il seguente **codice IBAN**: IT39A 05142 40290 CC1486058475

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

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 delegato non risconterà 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 delegato 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.

#### 4) **ESAME 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 di delega e successive modificazioni e/o integrazioni e nel presente avviso di vendita.

Nello specifico:

- **le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica** sopra indicate;

- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore 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 delegato:**

- 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 (<https://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; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

## **5) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta (salvo che il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il Professionista delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

In caso 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, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, 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.

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

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI innanzi indicati:**

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore;
- 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 14:00 (quattordici e zero minuti) del 02.04.2025 (coincidente con il giorno successivo a quello in cui il Professionista delegato ha avviato la gara)**

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15(quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito

fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di quattro ore). Si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 14:00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);

- 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.

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 Professionista delegato (referente della procedura) l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il Professionista delegato di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore).

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

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

## 6) CONDIZIONI 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 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 procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese

conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario

- **nonché:**

- c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) 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.*

## 7) SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale – Cass. civ sez III n.18421\2022)** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – **ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico**, oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al “*Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n 37/2021 R.G.E.*”

Laddove si scelga la modalità di versamento del saldo prezzo con bonifico bancario, si indica che è acceso conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata presso la Banca di la Banca di Credito Popolare - Filiale 148 di Torre Annunziata (NA) Via Gino Alfani 2, recante il seguente **codice IBAN:** IT24B 05142 40290 CC1486058476

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

Qualora l'esecuzione forzata si 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.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad

iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € \*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

**L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenete le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n.231. Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire nel suddetto termine il professionista delegato comunicherà tale circostanza al G.E. per consentire la segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F.**

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo spese, delle spese per il trasferimento (di cui al successivo paragrafo) e della dichiarazione scritta ai sensi dell'art 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 da parte dell'aggiudicatario.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione (Cass. civ. 4447/2023).

## **8) FONDO SPESE**

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

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità: o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (TRIB. T. ANN. PROC. ESEC. RGE 37/2021 CONTO SPESE



AGGIUDICAT./CRED.) acceso presso la Banca di Credito Popolare - Filiale 166 di Torre del Greco (NA) Via Nazionale 1005, recante il seguente **codice IBAN: IT .....**(con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico), oppure tramite consegna al Professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n 37/2021 R.G.E.*".

#### **9) SPESE A CARICO DELL’AGGIUDICATARIO**

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell’aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti: il professionista delegato indicherà tale circostanza nell’avviso di vendita. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall’accertare il regime fiscale applicabile all’acquisto e l’eventuale applicazione dell’IVA.

#### **10) PUBBLICITA' LEGALE**

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e di cui all'art. 591-*bis* c.p.c. saranno resi pubblici, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Professionista delegato, mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento di un annuncio sul “Portale delle Vendite Pubbliche” di cui all’art. 490 c. 1 c.p.c. almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell’avviso di vendita, dell’ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- 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;
- 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) e [Kijiji.it](http://Kijiji.it) - Gruppo eBay, nonché sul sito internet [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto in vendita ed il valore d’asta e l’offerta minima, nonché l’indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

#### **11) LIBERAZIONE DELL’IMMOBILE PIGNORATO E OCCUPATO DAL DEBITORE E DAL SUO NUCLEO FAMILIARE.**

L’aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall’attuazione dell’ordine di liberazione già emesso prima dell’aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l’aggiudicazione, l’ordine di liberazione, per il caso contemplato dall’art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero



dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

## **12) ULTERIORI ESPERIMENTI DI VENDITA.**

In virtù del principio di "*continuità della delega*" il Professionista 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 1, c.p.c.*

In particolare, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo (e salvo il caso di decadenza dell'aggiudicatario), il Professionista delegato ha facoltà di disporre – senza necessità di autorizzazione del G.E. – ulteriori DUE TENTATIVI DI VENDITA ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA ogni volta di un quarto, quindi fino ad un massimo di DUE RIBASSI. Per eventuali e ulteriori vendite e/o ribassi il delegato deve richiedere, invece, autorizzazione al G.E.

## **13) PREDISPOSIZIONE DECRETO DI TRASERIMENTO**

Entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuto il versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il Professionista delegato, secondo le modalità e nel termine indicato nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al 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.

## **14) FORMAZIONE PROGETTO DI DISTRIBUZIONE**

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 Dott. Sabato Montella disponendo tutte le prescrizioni a cui attenersi nell'esecuzione dell'incarico conferito.

## **15) CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Ognuno, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).

Il Professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento

nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

In ogni caso, il Professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume determinazioni sulle istanze di assegnazione di cui agli articoli 590 e 591, terzo comma, c.p.c.

In ogni caso, il Professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.

In nessun caso il Professionista delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del G.E.;

## **16) PRECISAZIONI FINALI**

Il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti

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.

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 studio sito in Nola in Via Giovanni XXIII,7, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: 081.823.63.98; indirizzo di posta elettronica certificata: sabato.montella@pec.it.- indirizzo email sabato.montella78@gmail.com.

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 dott. Sabato Montella (081.823.63.98; indirizzo di posta elettronica certificata: sabato.montella@pec.it.- indirizzo email sabato.montella78@gmail.com)

Si precisa, al fine di rendere edotti i terzi acquirenti del 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.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di delega si applicano le vigenti norme di legge.

Torre Annunziata, il giorno 20.01.2025

Il Professionista delegato  
Dott. Sabato Montella