

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**  
**III Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedura esecutiva R.G.E. n. 69/2016+202/2016**

**AVVISO DI VENDITA**

L'Avv. Amedeo Iovane, con studio in Torre Annunziata (Na) alla Via Vesuvio n. 17 nella qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* nella procedura espropriativa in epigrafe, in virtù di ordinanza del G.E. Dott.ssa Emanuela Musi del 29.01.2024,

- visto il decreto del 16.09.2021 n. 2140 del Presidente del Tribunale di Torre Annunziata e la circolare operativa emessa dai Giudici dell'Esecuzione del medesimo Tribunale in data 27.09.2021;
- vista la circolare operativa per la pubblicità delle vendite emessa dai Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Torre Annunziata in data 13.04.2022;
- vista la normativa regolamentare dell'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32;
- considerato che, nel caso in specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere chela vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- visto il decreto *ex art. 587 cpc* del 28.01.2025;
- visto l'art. 591, comma 2, c.p.c.

**Avvisa**

che il giorno **21 maggio 2025 alle ore 11.30** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**, del compendio pignorato, costituente Lotto unico, di seguito descritto ed alle condizioni sotto riportate.

Si precisa, salvo quanto più compiutamente indicato nel prosieguo del presente avviso, che:

- 1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e, quindi, **entro il giorno 20 maggio 2025 alle ore 23:59**;
- 2) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- 3) nel giorno e nell'ora fissati per la vendita, si procederà alla verifica preliminare dell'ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente (nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili), all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate in seguito.

**NOTIZIE RELATIVE AL COMPENDIO PIGNORATO**

**LOTTO UNICO**

**Descrizione come da Relazione peritale, da integrazione e relativi allegati:**

quota pari al diritto vitalizio di abitazione 1/1 non opponibile alla procedura e la titolarità del diritto di nuda proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  in capo a due soggetti terzi di un **appartamento sito al primo piano**, composto da ingresso-ampio soggiorno, cucina, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, ripostiglio e disimpegno, terrazzino a livello intercluso all'interno della sagoma dell'edificio, raggiungibile dal soggiorno tramite accesso diretto alla vetrata;

Riportato nel NCEU del Comune di Torre Annunziata (Na) al **Foglio 12, p.lla 20, sub. 6 p.lla 21 sub 16 (graffate) z.c.1, Cat. A/2, classe 6, consistenza 7 vani, Rendita € 560,36** Via Campestre n. 4, piano 1,

Il fabbricato in cui insiste l'immobile in oggetto, sito in Torre Annunziata con accesso principale da Via Campestre n. 4 e accesso secondario a mezzo rampa di scale da Via Veneto.

L'edificio nel quale ricade il bene presenta un'impronta irregolare ed è parte di un più ampio blocco edilizio. Esso si sviluppa su quattro livelli fuori terra (lato strada) e tre livelli superiori (lato cortile) con copertura piana, non dotato di ascensore, né di aree esterne adibite a verde condominiale.

Come si procederà di seguito, la vendita del lotto dovrà ritenersi come vendita di piena ed esclusiva proprietà dell'intero cespite per l'estinzione del diritto vitalizio di abitazione, conseguente al trasferimento della proprietà in sede di esecuzione forzata ai sensi dell'art. 2812 I e II comma, c.c.

**Prezzo base d'asta: € 188.380,00 (centottantotomilatrecentotanta/00)**

**Offerta Minima: € 141.285,00 (centoquarantunomiladuecentotantacinque/00)**

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base d'asta, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Pertanto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., **l'offerta è valida se:**

- il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base d'asta.

- il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto (offerta minima presentabile). In questo caso, l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato non ritenga che via sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

**Offerte in aumento:** in caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 3.000,00 (tremila/00)**. **La gara tra gli offerenti ha luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI (v. infra).**

**Provenienza e stato di occupazione:**

**In ordine alla provenienza**, dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale, l'integrazione ed i relativi allegati - risulta quanto segue:

- atto di compravendita per notaio De Sio del 16.10.1973 -rep. 146 a trascritto il 02.11.1973 ai nn. 29677/25751-;

- atto di compravendita per notaio Regine in data 03.04.2006 -rep. 20935/1220 trascritto il 05.04.2006 ai nn. 23150/12247;

- atto di donazione per notaio Regine in data 10.03.2009 -rep. 28575/4066 trascritto il 13.03.2009 ai nn. 13717/8824- con il quale la debitrice ha donato la nuda proprietà dell'immobile ai suoi figli mantenendo la donatrice il diritto di abitazione vitalizio;

**Quanto allo stato di occupazione del bene:** L'immobile in oggetto, in sede di accesso del nuovo custode avvenuto in data 08.02.2024, è risultato essere abitato dalla debitrice e dal figlio ovvero i debitori eseguiti.

Si precisa che **l'immobile è gravato dal diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in favore del coniuge superstite sulla casa già adibita a residenza familiare.**

**Formalità pregiudizievoli gravanti il compendio:**

Tra le ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti il compendio in oggetto, analiticamente indicate dall'esperto nella perizia di stima, cui detto avviso si riporta e fa pienamente riferimento, si evidenzia:

a) Iscrizione ipoteca nn. 42888/15605 del 10.06.2006 a favore della Finecobank Banca Fineco spa in virtù di mutuo fondiario del 08.06.2006 repertorio 22997;

b) iscrizione di ipoteca giudiziale del 21/04/2011 nn. 16779/2632, in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Torre Annunziata in data 11.11.2010 rep. 2029;

c) trascrizione di atto di pignoramento immobiliare del 11.03.2016, ai nn. 10501/8209, in virtù di pignoramento rep. 585 del 08.02.2016 Tribunale di Torre Annunziata a favore della Unicredit spa;

d) trascrizione di atto di pignoramento immobiliare del 09.09.2016, ai nn. 38715/30093, in virtù di pignoramento rep. 3750 del 15.07.2016 Tribunale di Torre Annunziata, a favore della Unicredit spa;

**Situazione urbanistica ed edilizia:**

Dalla perizia di stima e dall'integrazione redatta dall'Arch. Francesco Portoghese, e dai relativi allegati, nonché dalla perizia integrativa, cui detto avviso fa pienamente riferimento, risulta che:

**LOTTO UNICO:** quota pari al **diritto vitalizio di abitazione 1/1 non opponibile alla procedura e la titolarità del diritto di proprietà ½ in capo ai due germani** di un appartamento a destinazione residenziale, ubicato in Torre Annunziata, alla Via Campestre n°4, piano primo.

L'unità immobiliare presenta superficie netta pari a **128 mq**, superficie lorda pari a **146,40 mq**, ed è composta da ingresso-soggiorno, cucina, n°3 camere da letto, n°2 bagni, ripostiglio e disimpegno; piccolo terrazzo a livello, intercluso nella sagoma dell'edificio raggiungibile dal soggiorno e dalla camera\_1.

Il cespite, risulta confinante a nord con cassa scale e distacco su Via Campestre e altra Unità

immobiliare facente capo alla **P.Illa 21 Sub. 14** del Foglio 12.; a sud con altra u.i. **P.Illa 20 Sub.5**; ad Est con cortile, area scoperta facente capo alla **P.Illa 2324** ; ad ovest con altra u.i. (**ingresso alla P.Illa 20 Sub5** ) cortile di altra U.I. e distacco su Via Vittorio Veneto.

Il cespite risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

Comune di TORRE ANNUNZIATAI **Foglio 12 p.Illa 20 SUB 2 p.Illa 21 SUB 16** (GRAFFATE)  
z.c. 1 Cat. A/2 classe 6 consistenza 7 vani Rendita €560,36

Indirizzo: Via CAMPESTRE n.4 piano: 1°

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, così come all'istanza di condono reperita, a meno di alcune lievi difformità. Il fabbricato, che risulta realizzato con caratteristiche tipologiche degli anni '80, fa parte di una più ampia cortina edilizia con manufatti realizzati in epoche diverse (antecedente 1942, miste a più recenti anni 60 -70 e 80. Non sono stati reperiti grafici di progetto relativi a licenze e permessi di costruire, le uniche rappresentazioni grafiche dell'immobile reperibili, oltre a quelle catastali, sono riportate nell'istanza di CONDONO (Fascicolo n°1217 Legge 724/94 Prot. N°4259 del 28/02/1995) depositata al Comune di Torre Annunziata.

In merito alle difformità riscontrate, si ritiene che gli interventi di diversa distribuzione interna potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01 mentre, per quanto riguarda le altre difformità rilevate si procederà al ripristinato dello stato dei luoghi, così come riportato sulla planimetria reperita ed allegata all'istanza di Condono. Si stima a corpo una spesa complessiva pari a circa **€3.500**. Per quanto riguarda i costi per l'adeguamento degli impianti, si ritiene siano quantificabili in una cifra non inferiore ad **€1.500**, per la redazione di pratica A.P.E. si prevede una spesa non inferiore ad **€300**, (i suddetti costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta) in merito ad eventuali spese pendenti di origine condominiale, non risultano oneri condominiali pregressi e non risulta costituito un condominio. Infine è stata applicata una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi.

#### **RISPONDEZA FORMALE DATI CATASTALI**

È stata riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di acquisto.

Si porta a conoscenza, che la ricostruzione dei passaggi di proprietà ha permesso di comprendere, che nell'atto anteriore al ventennio l'immobile staggito non aveva un identificativo catastale. L'immobile risultava privo di qualsiasi autorizzazione. Di seguito, si riporta la consistenza catastale alienata nel titolo ultraventennale indicate sotto sotto le lettere (A) e (B) così descritta:

#### **ANNO 1973**

a) *Due vani cantinati, un vano seminterrato con sovrastante altro vano, tre vani terranei di cui due prospicienti su via Campestre con due finestre ed un altro terraneo interno nel alto sud, con sovrastanti e corrispondenti tre vani in primo piano con tutti gli accessori e comunioni ed inoltre uno spiazzo di circa metri quadrati trenta, il tutto alla via Campestre di Torre Annunziata e con ingresso dal civico n°4.*

#### **IN CATASTO:**

intestati a ..... alla partita 2890, Via Campestre, n°8 Piano TERRA:

- Foglio 3 p.Illa 21 SUB. 3 Cat. A/5 classe 1 consistenza **2 vani** Rendita **lire 452**
- Foglio 3 p.Illa 21 SUB. 4 Cat. A/5 classe 5 consistenza **1 vani** Rendita **lire 464**
- Foglio 3 p.Illa 21 SUB. 5 Cat. A/5 classe 5 consistenza **1 vani** Rendita **lire 464**
- Foglio 3 p.Illa 21 SUB. 6 Cat. A/5 classe 3 consistenza **1 vani** Rendita **lire 324**

**(I vani superiori non risultano) - Condono D.L.551/1994 del 28/02/1995 - Prot.4259**

b) *Un vano Terraneo alla Via Vittorio Veneto n°127 di Torre Annunziata, situato nell'interno dell'androne del portone, con annessa cucinetta, nonché parte del passetto retrostante a detto vano ad alla cucinetta nel lato Sud, con la zonetta di terreno di circa centiara ottantasei, cui si accede dal detto passetto, con diritto di accesso per il portone ed androne con civico n°283.*

#### **IN CATASTO:**

intestati a .... alla partita 5607, Via Vittorio Veneto, n°125 Piano TERRA:

(al rustico)

- Foglio 7 p.lla 14 SUB. 2 Cat. A/5 classe 2 consistenza 2 vani Rendita lire 540

- Foglio 7 p.lla 271/A Vigneto classe 1 consistenza 86 centiare Rendita lire 860

In merito alla segnalazione di avvenuti frazionamenti e/o variazioni catastali e/o di toponomastica, avvenute nel corso degli anni si registrano le seguenti variazioni ad opera dell'Ufficio Catasto:

**Al 30 Giugno 1987** (primo impianto meccanografico) l'immobile risulta avere i seguenti identificativi catastali:

intestazione: .....

Via CAMPESTRE N°8 Piano I

- Foglio 3 p.lla 21 SUB.7 Cat. A/5 classe 5 consistenza 1 vani Rendita lire 464

**Al 01 Gennaio 1994** (rettifica della zona censuaria – Art.2 Legge del 24/03/1993) intestazione: .....Via CAMPESTRE N°8 Piano I

- Foglio 3 p.lla 21 SUB.7 Cat. A/5 classe 5 consistenza 1 vani Rendita lire 79.900

**Al 27 Giugno 1996** (Sostituzione riferimenti di mappa per collegamento C.T. )

**Al 29 Marzo 2006** si registra un cambiamento di dati, di categoria , di classe assegnata e di toponomastica. L'immobile risulta avere i seguenti NUOVI identificativi catastali:

intestazione: ..... (a seguito di atto di compravendita del 06/04/2006 a firma del Notaio Regine Francesco Rep.20935)

### **Nuova Toponomastica**

Via CAMPESTRE N°4 Piano I

- Foglio 12 p.lla 20 SUB.6 p.lla 21 SUB 16 (graffati) Cat. A/2 classe 4 consistenza // Rendita Euro 340,86

Tali modifiche risultano registrate a seguito di lavori di ampliamento, risulta registrato al catasto una VARIAZIONE avente come protocollo n° NA0181933 in atti dal 29/03/2006 per AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N°19414.1/2006)

Si può quindi affermare, che i riferimenti catastali attuali, benché derivino da impianto meccanografico del 29.03.2006 , ci permettono di comprendere che il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà. Così come la planimetria reperita nella pratica di Condono D.L.551/1994 Prot.4259 corrispondente al solo piano primo e i relativi confini rilevati.

### **DIFFORMITÀ CATASTALI**

Sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, come si evince dalla sovrapposizione riportata nell'elaborato grafico redatto dal sottoscritto:

**diversa distribuzione interna:** si riscontra una lieve modifica ad uno dei tramezzi interni (Camera\_1); Inoltre, sulla planimetria catastale viene riportato graficamente, un passaggio verso altra e limitrofa proprietà.

Questo collegamento, che nella realtà permette di accedere ad un piccolo ripostiglio è individuabile nell'ambiente Cucina, e porta ad altra U.I. (Particella 20 SUB25.)

**modifica di prospetto:** Apertura di una finestra su cortile di altra proprietà (Camera\_3).

Il Ctu non ritiene si debba presentare presso l'Ufficio del catasto pratica di variazione (pratica DOCFA) e presentare la planimetria con le modifiche accertate, perché allo stato attuale non legittime, e ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi.

### **TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA) – CONDONO EDILIZIO**

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in argomento risale ad **epoca certamente antecedente**

al **15/02/1985**. La planimetria catastale reperita dell'immobile in oggetto riporta la data di presentazione del **29.03.2006**. Sul titolo ultraventennale non è riportata alcuna data di costruzione, né di licenza e l'immobile staggito risulta parte di una più ampia consistenza di immobili trasferiti (lettera (A) (B)) con atti a firma del Notaio Aversa aventi come data l'anno 1938. Dalla Certificazione rilasciata dal V DIPARTIMENTO – URBANISTICA E POLITICHE DEL TERRITORIO – Sezione Edilizia Privata, si evince che non risultano reperibili titoli abilitativi presso l'Archivio delle Licenze del Comune di Torre Annunziata.

Pertanto gli unici grafici reperiti sono stati quelli allegati all'istanza di condono aventi data certa 28/02/1995, e le uniche rappresentazioni grafiche dell'immobile reperibili con i dati presenti nel fascicolo sono quindi costituite dalla planimetria catastale del 29/03/2006, nonché dalla planimetria allegata all'istanza di condono (del 1995).

### **CONDONO EDILIZIO**

In ordine al **condono edilizio**, da Certificazione rilasciata dall'Ufficio Condono del Comune di TORRE ANNUNZIATA, e prodotta in copia dall'esecutato, è emerso che risulta presentata istanza di sanatoria, ex L.724/94 e succ. mod. ed integr., a nome dell'esecutata.

In merito allo stato del procedimento, esso risulta che:

la Commissione Edilizia Comunale Integrata con verbale del 17.04.2001 ha espresso il seguente parere: *“.....la Commissione.....all'unanimità decide di sospendere, ogni determinazione sulle pratiche ex art.32 L.47/85 all'o.d.g., per l'odierna convocazione e per quelle che successivamente dovessero pervenire all'A.C. e ciò fino a quando non si abbia l'elaborazione del Piano di Dettaglio ex Art.23 P.T.P. da parte della Soprintendenza BB.AA.CC. o altra diversa indicazione da parte della Regione o della stessa Soprintendenza.”* Pertanto in conformità alla decisione della C.E.C.I., ogni valutazione in merito alla richiesta di espressione di parere ex art.32 L.47/85 è allo stato sospesa..

### **La pratica allo stato risulta non definitiva.**

I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, così come da attestazione reperita nel fascicolo depositato al Comune di Torre Annunziata sono congrui, fatto salvo ogni ulteriore e successivo accertamento.

-Risultano versati di **EURO 2651,49** in cinque rate, a titolo di oblazione;

- Risulta versata la somma di **EURO 309,87** in tre rate quali oneri concessori.

### **Non è presente la dichiarazione di agibilità**

L'immobile può beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive)

### **CORRISPONDENZA IMMOBILE:**

#### **PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA DOMANDA DI CONDONO – STATO DEI LUOGHI**

Non sono state riscontrate difformità tra la planimetria allegata alla domanda di condono e lo stato dei luoghi attuale.

Anche il passaggio verso altra e limitrofa proprietà erroneamente riportato sulla planimetria catastale viene indicato in pianta come chiuso.

Questo collegamento, che nella realtà permette di accedere ad un piccolo ripostiglio con accesso dall'ambiente Cucina, su altra U.I. (Particella 20 SUB25. limitrofa) dovrà essere chiuso.

### **CORRISPONDENZA IMMOBILE:**

#### **PLANIMETRIA CATASTALE – STATO DEI LUOGHI**

Sono state riscontrate, invece, alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, come si evince dalla sovrapposizione riportata nell'elaborato grafico redatto dal Ctu:

**1) diversa distribuzione interna:** si riscontra una lieve modifica ad uno dei tramezzi interni (Camera\_1 in rosso); Inoltre, sulla planimetria catastale viene riportato graficamente, un passaggio verso altra e limitrofa proprietà.

**2) modifica di prospetto:** Chiusura della finestra nella camera 3

Dalla Certificazione rilasciata dal V DIPARTIMENTO – URBANISTICA E POLITICHE DEL TERRITORIO – Sezione Edilizia Privata del Comune di Torre Annunziata, si evince che per dette opere nessun titolo autorizzativo risulta rilasciato dall'Amministrazione comunale, l'unico in essere ed in via di definizione, ma al momento sospeso, risulta l'Istanza di Condono a nome.... avente data certa 28/02/1995 come accertato dal sottoscritto presso il competente Ufficio Tecnico.

In definitiva, dal punto di vista urbanistico:

Per quanto alle difformità **1. modifiche di distribuzione interna**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si ritiene che tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01, con una spesa prevista pari ad **€2.000;**

In merito alla chiusura del passaggio verso altra proprietà, si ritiene la necessità di ripristinare lo stato dei luoghi prevedendo una spesa di **€1.500;**

- Circa la eventuale sanabilità della difformità **2. modifica di prospetto**, (Chiusura della finestra nella camera 3) sulla base della normativa urbanistica vigente, si rimanda all'esito dell'istanza di condono.

Il Ctu non ritiene si debba presentare presso l'Ufficio del catasto pratica di variazione (pratica DOCFA) e presentare la planimetria con le modifiche accertate, perché allo stato attuale non legittime, e ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi.

#### **Attestato di Certificazione energetica**

Non risulta presente l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica e si quantifica in **€ 300,00** il costo per la redazione dello stesso

#### **VINCOLI**

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile in esame è privo di qualsivoglia vincolo (storico, artistico, alberghiero di inalienabilità, di diritti demaniali):

**ricade** altresì nella perimetrazione della zona sismica (D.M. LL.PP. 16 gennaio 1996) con grado di zona di II categoria (S=9) sismicità = 9 CHE NELLA CLASSIFICAZIONE DEL 2003 corrisponde alla **ZONA 2 ovvero sismicità medio-alta** (PGA fra 0,15 e 0,25 g)

**rientra** nel perimetro delle zone a tutela paesaggistica, vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte terza (Beni paesaggistici - D.M. 25.01.1958 ex lege 1497/39), come è emerso dalla certificazione rilasciata dalla Soprintendenza i Beni Paesaggistici per Napoli.

#### **ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non esistono oneri di natura condominiale, in quanto non esiste costituito in Condominio.

#### **ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI: FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, DIFFORMITÀ**

Si rileva che sull'immobile stesso gravano alcune formalità pregiudizievoli (Iscrizioni, Trascrizioni, ecc.), come riportato nella certificazione notarile e verificato con indagini ipotecarie effettuate dal sottoscritto, che dovranno essere regolarizzate al momento della vendita:

**Difformità urbanistico- edilizie:** si precisa che le difformità esaminate nel paragrafo 7° QUESITO potranno essere in parte regolarizzate urbanisticamente tramite presentazione di istanza di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01, ed in parte si dovrà procedere al ripristino

dello stato dei luoghi, con una spesa prevista non inferiore ad €3.500 (tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta).

In merito al DIRITTO VITALIZIO di ABITAZIONE sull'immobile pignorato, unitamente alla nuda proprietà per pari quote di 1/2, si precisa che il creditore ipotecario, ha trascritto l'ipoteca sull'immobile in data (10/06/2006) prima della costituzione del diritto di Abitazione a favore .... (13/03/2009). Tale atto non è opponibile; pertanto ai fini della valutazione, il bene verrà considerato "LIBERO E DISPONIBILE"

Per altro si rinvia alla relazione peritale ed alla relazione integrativa redatta dall'Arch. Francesco Portoghese.

---

### MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.a.**;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.astetelematiche.it**;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Avv. Amedeo Iovane.

#### - OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di €16,00). La successiva partecipazione alla gara telematica avverrà autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali 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 concernenti l'offerta e della documentazione necessaria

#### **- L'OFFERTA DEVE CONTENERE:**

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quali nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile), che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26/02/2015 n.32, nonché un recapito di telefonia mobile;

- i dati identificativi del soggetto offerente, se diverso dal presentatore (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico), ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore). Se l'offerente è coniugato, devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenni o interdetto, l'offerta deve essere formulata dai genitori e/o tutore previa autorizzazione del giudice tutelare;

- nell'ipotesi in cui l'offerta non sia fatta personalmente, la stessa potrà essere fatta ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 571, 579 e 583 c.p.c. In tutti questi casi l'offerente potrà farsi sostituire da un Legale munito di procura notarile con data antecedente all'asta per la quale viene depositata l'offerta;

- i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita;

- l'indicazione del **prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base** sopra indicato;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che, ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c.,

**non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione (termine perentorio);

- **i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione** (numeroidentificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale ministeriale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

**- 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 dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura aperto presso la Banca di Credito Popolare, Via Gino Alfani 2/7, Torre Annunziata (NA);

- la dichiarazione (preferibilmente formulata secondo il fac-simile predisposto dai professionisti delegati e pubblicato sui vari siti in cui è disponibile la documentazione relativa alla presente vendita) concernente l'avvenuto esame della complessiva documentazione relativa alla vendita, in particolare della perizia di stima e della certificazione notarile ipocatastale e di averne compreso ed accettato il contenuto;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di 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 una persona giuridica, copia del documento (adesempio, visura o certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero laprocura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettual'offerta.

- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche perimmagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

**SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA:**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

**a)** sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure

**b)** direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005;

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

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

**Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale ed i relativi documenti allegati, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, deve essere 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:

- 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;

- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche



(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 comunica, inoltre, che:

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

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

- È attivo, presso la sede del Tribunale di Torre Annunziata (piano primo, stanza 116), uno sportello informativo e di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche, 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).

#### **- CAUZIONE**

L'importo della cauzione nella misura almeno del **10% del prezzo offerto** dovrà essere versata esclusivamente tramite **bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura ("Tribunale di Torre Annunziata Proc. Esec. R.G.E. 69/2016 - Cauzioni")** aperto presso la Banca di Credito Popolare, Via Gino Alfani 2/7, Torre Annunziata (NA), recante il seguente **codice IBAN: IT 79 D 05142 40290 CC1666053252;**

Il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva n. 69/2016 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato dall'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 delibazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura (conto cauzioni), l'offerta sarà considerata inammissibile.**

Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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 non resosi aggiudicatario 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.**

#### **- ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato Avv. Amedeo Iovane, sito in Torre Annunziata (NA) alla Via Vesuvio n.17, piano primo, ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente, 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 della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla 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:

- esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo all'esito all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati.

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate **inefficaci, ai sensi dell'art. 571, secondo comma, c.p.c., le offerte:**

pervenute oltre il termine fissato;

inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;

non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

**L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, terzo comma c.p.c., salvo che:**

venga ordinato l'incanto;

siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

**- DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

- Quanto alla deliberazione sulle offerte, **in caso di presentazione di unica offerta valida**, ai sensi dell'art. 572, 2 e 3 comma, c.p.c.:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta e il bene aggiudicato all'offerente.

- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo d'asta indicato nel presente avviso di vendita, ma in misura non superiore ad un quarto (dunque, se è pari ad almeno il 75% del prezzo base sopra stabilito), 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 circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**In caso di presentazione di più offerte valide**, ai sensi dell'art. 573, comma 1 c.p.c., il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara che si svolgerà con **modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimirilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.**

In particolare:

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

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato (**€3.000,00**);

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

**- la gara avrà termine alle ore 13.00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, alle ore 13.00 del giorno 28 maggio 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 sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento. All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione.

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.

**Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti**, il professionista delegato, ove sono state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo basesopra indicato, non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione (art. 573, comma 2 c.p.c.).

Qualora invece non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore del migliore offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato terrà conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: a) maggior importo del prezzo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; d) a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta. Il professionista delegato procederà dunque all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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

Al riguardo si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta, alla verifica della cauzione, ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione del bene.

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

- Il professionista delegato, nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c., procederà dunque **all'assegnazione del bene se:**

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte;

- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso;

- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso;

- 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 prezzo d'asta indicato nel presente avviso.

Il professionista delegato provvederà quindi a: *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 quotagarantita 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; *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.

### **- CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- Il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

L'aggiudicatario acquisterà il bene **nello stato di fatto e di diritto** in cui si troverà al tempo del decreto di trasferimento, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, parti comuni, servitù, pesi e diritti inerenti. **La vendita è a corpo e non a misura**; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (anche se indicata una quadratura dall'esperto e nella descrizione di cui sopra) con esclusione, pertanto, delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.

La vendita forzata non è soggetta, ai sensi dell'art. 2922 c.c., alle norme concernenti la garanzia per vizi o 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 catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali, etc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia e/o negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione. Le spese di trasferimento e di vendita sono a carico dell'aggiudicatario, ivi comprese le spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni), e saranno prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, con espressa dichiarazione, dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Per quanto concerne la liberazione dell'immobile staggito, si applicherà la disciplina dettata dal novellato art. 560 c.p.c. (come modificato dall'art. 4 del decreto-legge 14 dicembre 2018, n. 135, convertito dalla legge 11 febbraio 2019, n. 12, e dall'art. 18-quater del decreto-

legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8). In particolare, nell'ipotesi in cui l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare, colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile staggito ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva); termini ordinatori decisi dal G.E. per il sollecito svolgimento del procedimento, *cf.* Cass. n.2044 del 2017.

Si precisa che **l'immobile in oggetto è gravato dal diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in favore del coniuge superstite sulla casa già adibita a residenza familiare.**

- L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale preventiva comunicazione scritta, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del c.d. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.

L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L.47/1985 e successive modifiche.

- Quanto al **saldo del prezzo**, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo del prezzo nel **termine di 120 (centoventi) giorni** - senza alcuna sospensione feriale

- dalla data in cui l'aggiudicazione é divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ex art. 571 c.p.c.), mediante **assegno circolare** non trasferibile intestato a "*Tribunale di Torre Annunziata Proc. Esec. R.G.E. 69/2016*", **oppure mediante bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, utilizzando le coordinate bancarie che saranno fornite dal delegato. Eseguito il pagamento, l'aggiudicatario dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione.

Nella sola ipotesi in cui l'esecuzione forzata si svolga su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (Banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 D.Lgs. 385/1993), ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 01.09.1993 n. 385 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia), l'aggiudicatario, ove ne ricorrono le condizioni di legge, può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con la Banca mutuante.

Ove non intenda avvalersi di tale facoltà, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e le spese di trasferimento al professionista delegato, il quale successivamente provvederà a versare gli importi dovuti al creditore fondiario, nei limiti della parte del suo credito garantito da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte ed dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. 385/1993.

**In caso di mancato pagamento nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c., ed il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.**

- Il prezzo di vendita verrà depositato dal professionista delegato su di un conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, presso la Banca di Credito Popolare, Via Gino Alfani 2/7, Torre Annunziata (NA).

- In tutti i casi, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione é divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ex art. 571 c.p.c.), l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'importo delle **spese di trasferimento e di vendita** a suo carico - la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del **20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto verrà determinato dal sottoscritto delegato - mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Torre Annunziata Proc. Esec. R.G.E. 69/2016*", che verrà depositato su un conto vincolato presso la citata Banca di Credito Popolare, Via Gino Alfani n. 2/7, Torre Annunziata (NA). In alternativa e su richiesta dello stesso, l'aggiudicatario potrà effettuare il pagamento mediante bonifico bancario su un conto intestato alla procedura esecutiva, le cui coordinate bancarie verranno fornite dal professionista delegato. All'esito, l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato contabile di bonifico onde consentire la corretta contabilizzazione delle somme.

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

- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**- PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

- Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- per intero - unitamente alla relazione di stima ed alla relazione integrativa redatta dall'Arch. Francesco Portoghese (ed alla documentazione alle stesse allegata) ed alla ordinanza di vendita e di

delega ex art. 491 bis c.p.c. -, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", reperibile all'indirizzo internet "https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page", almeno **70 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

- per intero, sui siti internet **www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net**, unitamente alla relazione di stima ed alla relazione integrativa con i relativi allegati, alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c., almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

- tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**" fornito da Aste Giudiziarie InLinea S.p.a., sui siti internet **Casa.it, Idealista.it e Bacheca.it, nonché sul sito internet Immobiliare.it**, almeno **40 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché il link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

- Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo e sarà inviata copia in Cancelleria.

- Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Torre Annunziata (NA) alla Via Vesuvio n. 17, Scala C piano rialzato (Tel. 081/8612760).

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

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile per tramite del custode giudiziario, Avv. Amedeo Iovane, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare il bene in vendita, fornire ai richiedenti copia della perizia, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita.

La richiesta di visita potrà avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque contattando il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

Torre Annunziata, 05 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

*Avv. Amedeo Iovane*