TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Es. Immobiliare R.G.E. n. 96/2023 – G.E.: Dott.ssa Emanuela Musi

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

Il sottoscritto **Avv. Natale Pregevole**, con studio in Torre Annunziata (Na), alla via Vesuvio n. 17 (tel./fax 0818612760), nominato professionista delegato alla vendita ex art. 591 *bis* c.p.c. dal G.E. del **Tribunale di Torre Annunziata**, **Dott.ssa Emanuela Musi**, con ordinanza del 12 novembre 2024 nel procedimento esecutivo in intestazione a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **29 Maggio 2025, alle ore 16.00 e seguenti**, presso il proprio studio, procederà alla vendita telematica senza incanto, con eventuale gara in modalità asincrona, tramite la piattaforma ***www.astetelematiche.it*** gestita dalla società Aste Giudiziarie s.p.a., dell'immobile di seguito meglio descritto ed identificato in ogni sua parte nella consulenza estimativa e relativi allegati in atti redatta dal CTU Arch. Danilo Nappo, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "*Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015*" (pubblicato sul sito *www.astetelematiche.it*) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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**. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri e problematiche di qualsiasi genere ivi

comprese, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle urbanistiche ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura salvo espressa dispensa scritta dell'aggiudicatario nei confronti del professionista. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

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

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di appartamento posto al primo piano del fabbricato sito in Gragnano alla via Petrarca n. 14 (catastalmente 16), della consistenza di 3,5 vani catastali, con ingresso a sinistra (alla fine della seconda rampa di scale che conduce al primo piano), confinante con via F. Petrarca a sud, con altre ditte a nord, est ed ovest, il tutto riportato in catasto fabbricati al **foglio 8, particella 1128, sub 3, piano 1, ctg. A/2, cl. 2, vani 3,5, r.c. €. 216,91**.

PREZZO BASE D'ASTA:

€. 131.968,46 (centotrentunomilanovecentosessantotto/46) *

OFFERTA MINIMA (75% prezzo base):

€. 98.976,34 (novantottomilanovecentosessantasei/34)

Aumento minimo in caso di gara tra offerenti: €. 3.000,00

(*) NOTA: La valutazione attribuita al compendio pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione, da intendersi, detta valutazione, a corpo e non a misura. Inoltre, detta valutazione tiene conto delle spese (presunte ed approssimative) di accertamento di conformità per la regolarizzazione urbanistico-catastale nonché delle opere di messa in pristino dello stato dei luoghi in conformità dei titoli edilizi abilitativi e della riduzione di cui alla L. n. 132/2015 per mancanza di operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alle norme che regolano la vendita forzata.

NOTIZIE URBANISTICHE

Sulla scorta di quanto accertato dall'esperto estimatore, arch. Danilo Nappo, la costruzione del fabbricato di cui è parte il cespite pignorato è antecedente al 1942. Lo stesso consulente ha accertato che non v'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la consistenza catastale. Le difformità afferiscono a: (*i*) diversa distribuzione di spazi interni; (*ii*) mancanza di piccola quota di superficie catastale poiché accorpata all'unità adiacente; (*iii*) superfici accessorie aggiuntive al balcone tramite ampliamento; (*iv*) sagoma in facciata esterna a seguito di apertura nuova finestra su vano bagno.

Per ogni ulteriore e più esaustiva notizia si rimanda espressamente al contenuto dell'elaborato peritale redatto dall'esperto estimatore che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L'esperto ha riferito che mancando adeguate pratiche edilizie e titoli abilitativi associati ad interventi di manutenzione straordinaria sull'immobile da svariati

anni potrebbero mancare le dovute certificazioni di conformità di corretta installazione impianti, richieste dalla norma vigente e che vengono, nella prassi, allegate alla documentazione delle pratiche edilizie.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'immobile risulta condotto in fitto in virtù di regolare contratto di locazione ad uso abitativo, per il canone annuale di euro 5.400,00 (cinquemilaquattrocento, 00), pari ad euro 450,00 (quattrocentocinquanta, 00) mensili con titolo opponibile alla procedura. Detto contratto verrà a scadere naturalmente per il suo secondo quadriennio alla data del 03.05.2026.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO-PAESAGGISTICO

L'esperto stimatore ha rappresentato che il Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Gragnano, come confermato anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito, definisce l'area su cui insiste il fabbricato di cui è parte il cespite "*a prevalente carattere agricolo*". Ha altresì riferito dell'assenza di sussistenza di vincoli artistici o storici in riferimento a quanto previsto dal d.lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali). Infine, ha appurato che non gravano su di esso sequestri né diritti demaniali (*id est* usi civici).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1 - ipoteca esattoriale iscritta in data 14.10.2019 da Agenzia delle Entrate Riscossione ai numeri 47174/6328 per complessivi euro 146.304,84;

2 – trascrizione di pignoramento immobiliare del 19.05.2023 ai numeri 25662/19599 giusta atto di pegno dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Torre Annunziata notificato il 26.04.2023, rep. 274.

DISPOSIZIONI GENERALI

Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la società **ASTE GIUDIZIARIE S.p.a.**;

il **PORTALE** del gestore della vendita telematica è il sito **www.astetelematiche.it**;

il **REFERENTE DELLA PROCEDURA,** incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto professionista delegato Avv. Natale Pregevole.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

L'offerta di acquisto 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, secondo le indicazioni riportate dal "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, previa registrazione gratuita al sito ed autenticazione con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione del portale). Nello specifico: effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore della vendita, la vendita relativa al presente bene 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 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.

PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta dev'essere presentata solo in via telematica e deve contenere i seguenti requisiti:

a) i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, 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 e contatti;

d) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato, c.d. CRO ovvero TRN, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere) e i dati necessari alla eventuale restituzione della cauzione, segnatamente 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 incondizionatamente e senza riserva alcuna il regolamento di partecipazione.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

1 - una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

2 - la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al TRIB. TORRE ANNUNZIATA PROC. ESECUTIVA R.G.E. 96/2023 aperto presso Banca di Credito Popolare di Torre del Greco, filiale di Torre Annunziata, recante il seguente codice **iban**: **IT 33 P 05142 40290 CC1666057545**; la causale del bonifico dovrà essere: "**TRIB. T.A. PROC. ESECUTIVA n. 96/2023 VERSAMENTO CAUZIONE**";

3 - 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

4 - 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;

5 - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese aggiornato) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

6 - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

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

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

- oppure **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13 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 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 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).

In ogni caso, si comunica che è attivo presso la sede del Tribunale di Torre Annunziata l'ufficio di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (piano primo, cancelleria esecuzione immobiliare).

Si comunica, inoltre, che:

- **nei soli casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica** dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n. 32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio al seguente indirizzo di posta elettronica certificata del sottoscritto professionista delegato: ***natale.pregevole@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 s'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.

PRECISAZIONI SULLA CAUZIONE

L'importo della cauzione, nella misura del **10%** (**dieci per cento**) del prezzo offerto, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura "**TRIB. TORRE ANNUNZIATA PROC. ESECUTIVA R.G.E. 96/2023**" aperto presso la Banca di Credito Popolare, filiale Torre Annunziata distinto dal seguente codice **IBAN: IT33 P 05142 40290 CC1666057545**. Il bonifico dovrà riportare la seguente causale: "**PROC. ESECUTIVA n. 96/2023, VERSAMENTO CAUZIONE**" e dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23:59 del giorno precedente all'udienza di vendita telematica** (28 maggio 2025), con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. Nel caso di mancata aggiudicazione, la restituzione della cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Nel 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;
- la partecipazione degli offerenti all'udienza telematica 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 PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
- il giorno 29 maggio 2025, alle ore 16.00 e seguenti, il professionista delegato procederà: a) alla verifica delle offerte formulate e la correttezza e completezza

delle informazioni e dei documenti richiesti; b) alla verifica dell'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati; c) in caso di più offerte, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet ***www.astegiudiziarie.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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 **presentate esclusivamente con modalità telematica** ed essere **trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita** e, pertanto, **entro le ore 23:59** (ore ventitré e minuti cinquantanove) **del giorno precedente la vendita e cioè entro le ore 23:59 del giorno 28 maggio 2025.**

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.

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** (ore 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** (ore quattordici e zero minuti) del **giorno 30 maggio 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).

In ogni caso si comunica 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.

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.

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 **30 maggio 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.

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.

SALDO PREZZO

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio di 120 (centoventi) giorni - <u>senza alcuna sospensione feriale e senza alcuna possibilità di proroga</u> – dalla data di aggiudicazione, oppure, nel minore termine indicato nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c. Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "**TRIBUNALE TORRE ANNUNZIATA PROC. ESEC. N. 96/2023 R.G.E.**", ovvero con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura con iban indicato nel presente avviso di vendita. In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Qualora l'esecuzione forzata si svolga su impulso o con l'intervento di <u>creditore fondiario</u> (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 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).

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 96/2023 CONTO SPESE AGGIUDICATARIO) acceso presso la Banca di Credito Popolare - Filiale Torre Annunziata, recante il seguente **codice IBAN: IT33 P 05142 40290 CC1666057545** (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. 96/2023 R.G.E"*.

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.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Avviso di vendita, ordinanza di vendita, relazione di stima, planimetria e congruo numero di fotografie saranno resi pubblici tramite:

1. annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo *https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page* almeno settanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
2. siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
3. pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. – sui siti Internet Casa.it, Idealista.it – Gruppo eBay e sul sito internet Immobiliare.it almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione degli immobili posti 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;
4. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui sono ubicati gli immobili posti in vendita.

Per ogni informazione sulla vendita è possibile rivolgersi al professionista delegato e custode, telefonando dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 19:00, tel. 081.8612760. Per la visita degli immobili è necessario formulare la relativa richiesta mediante l'apposita funzione di prenotazione della visita degli immobili presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e prendendo contatto con il custode per fissare la data della visita.

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.

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.

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.

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 Avv.

Natale Pregevole disponendo tutte le prescrizioni a cui attenersi nell'esecuzione dell'incarico conferito.

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.;

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 Torre Annunziata alla via Vesuvio n. 17 ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: tel/fax 0818612760; indirizzo di posta elettronica certificata: *natale.pregevole@forotorre.it* - indirizzo e-mail: *natalepregevole@libero.it*

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione, ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori, il medesimo Professionista delegato Avv. Natale Pregevole.

Si precisa, al fine di rendere edotti i terzi acquirenti del suindicato cespite 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, 11 Febbraio 2025

Il Professionista delegato

Avv. Natale Pregevole