

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**  
**Procedura esecutiva immobiliare n. 13.2021 R.G.E.**  
**G.E. Dott.ssa EMANUELA MUSI**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE**  
**ED EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA**  
**(ai sensi dell'art. 571 e segg. c.p.c.)**

L'avv. Paola Capobianco, con studio in Napoli (80132), P.tta M. Serao, 7 - Tel.081/405408 cell. 380/8466812 – [paolacapobianco@alice.it](mailto:paolacapobianco@alice.it) – [paolacapobianco@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:paolacapobianco@avvocatinapoli.legalmail.it) in qualità di custode giudiziario e delegato per le operazioni di vendita della consistenza immobiliare in seguito descritta (LOTTO DUE), vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa E. MUSI ai sensi dell'art. ex art. 591-bis c.p.c. e successivi provvedimenti

**AVVISA**

**Che il giorno 8 MAGGIO 2025 alle ore 14,30 e segg.,** si procederà davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla P.tta Matilde Serao, 7 **alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA CON MODALITÀ ASINCRONA** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del bene di seguito descritto oggetto della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, analiticamente descritto nella perizia redatta dall'arch. Luigi Imperatore, in atti e alla quale si fa espresso rinvio pubblicata sui seguenti siti web: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

**NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE**

**LOTTO 2**

**- Terreni siti in Vico Equense (Na) -**

**Dati catastali**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE TERRENI							
Comune	foglio	particella	Sub	Qualità e classe	superficie	Redd.Dom.	Redd.Agrario
VICO EQUENSE	2	49	-	Uliveto 4 <sup>^</sup>	4.616	€.16,69	€.17,88
VICO EQUENSE	2	50	-	Bosco Ceduo 5 <sup>^</sup>	660	€.0,27	€.0,07
VICO EQUENSE	2	254	-	Bosco Ceduo 2 <sup>^</sup>	192	€.0,50	€.0,05

**Descrizione:** Piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) di **TERRENI situati nel Comune di Vico Equense** (Loc. Sperlonca, come da atto di compravendita), ubicati in zona scoscesa, ricoperti di alberi di ulivo ed altro tipo, tra loro confinanti e la loro giacitura avviene su un importante declivio verso valle che ne condiziona sia l'accesso che l'utilizzo e la coltivazione, non vi sono interventi edilizi. Tali fondi sono ubicati in una zona periferica del Comune di Vico Equense, in prossimità del cimitero cittadino, l'accessibilità ai medesimi è abbastanza limitata dalle dimensioni ridotte della strada interpodereale da percorrere solo con mezzi di trasporto di piccole dimensioni. Si precisa che l'accesso agevole ai terreni de quo, avviene allo stato attraverso il passaggio su terreni confinanti di proprietà aliena, previa autorizzazione di attraversamento degli aventi diritto e dalla documentazione reperita non risultano trascritte servitù di passaggio. I terreni risultano allo stato completamente incolti ed abbandonati e la loro giacitura avviene su un importante declivio verso valle. La superficie complessiva è pari a mq. 5.468,00.

**Confini:** I terreni tra loro confinanti, confinano per tre lati con fondi di proprietà altrui e per altro lato con rivolo vernatico.

**Dal punto di vista catastale e urbanistico, l'esperto ha rilevato che:**

**Sussiste rispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desunta sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.** I terreni oggetto di pignoramento ricadono nella zona 1b del P.R.G. – Tutela ambientale naturale di 2° grado, come risulta dal regolamento attuativo del P.R.G. al quale si rinvia per i dettagli.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

I terreni risultano allo stato completamente incolti ed abbandonati e la loro giacitura avviene su un importante declivio verso valle che ne condiziona fortemente l'accesso, l'utilizzo nonché la coltivazione, non vi sono interventi edilizi.

**Sul punto si rinvia alla perizia di stima in atti.**

**Vincoli ed oneri:** Non vi sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, a meno della presente procedura. Non vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa ed è stata verificata l'assenza di vincoli artistici, storici, archeologici o etnografici ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche (v. T.U. D.Lgs. 490/1999 capo I). L'immobile non costituisce bene

culturale ex art. 2 D.lgs. 42/2004, tuttavia la zona su cui insiste è soggetta a vincolo paesaggistico. Non risultano atti impositivi di servitù.

Inoltre i beni non sono oggetto di diritti demaniali riconducibili allo Stato, non risultano gravami afferenti ad usi civici.

**Provenienza:** Il bene è pervenuto alla parte debitrice-esecutata con atto di vendita per Notar Giuseppe Cinque del 14.06.1981 – trascritto a Napoli 2 il 24.06.1981, acquistati dal debitore esecutato in regime di comunione legale.

**Stato di occupazione:** I terreni sono allo stato incolti ed abbandonati.

**PREZZO BASE/VALORE DI RIFERIMENTO:** Euro 17.267,35=  
(diciassettemiladuecentosessantasette virgola trentacinque)

**OFFERTA MINIMA:** Euro 12.950,51 (dodicimilanovecentocinquata virgola cinquantuno)

**Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti:** Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero)

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**

Nel giorno della vendita sopra indicato si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara nella forma della vendita asincrona con modalità telematiche secondo le seguenti prescrizioni:

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

**GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** Società Astalegale.net. S.p.A.

**PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sito  
[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

**REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita professionista delegato, avv. Paola Capobianco

#### **OFFERTA**

**Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte ovvero entro il 07 maggio 2025.**

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematiche **tramite il modulo web “Offerta telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

L'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al **numero di CRO del bonifico** effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

Si precisa che 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 la automatica esclusione di tutte le offerte.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- a) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente ed, eventualmente, anche del presentatore se differente dall'offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato **tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario, intestato a “Tribunale di Torre Annunziata – Proc. Esecutiva R.G.E. 13/2021”**, aperto presso la Banca di Credito Popolare Soc. Coop. per Azioni di Torre del Greco, recante il seguente **IBAN: IT 68 U 05142 40290 CC1666040632** dell'importo della cauzione;
- c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d) 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;
- e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- f) 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

g) se e 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.

L'offerta presentata è irrevocabile.

**Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta potrà essere:**

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

b) oppure 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 D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando 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 D.M. n. 32 del 2015).

**L'offerta ed i relativi documenti allegati saranno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, con la precisazione che:**

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

**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, D.M. n. 32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica

certificata del professionista delegato [paolacapobianco@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:paolacapobianco@avvocatinapoli.legalmail.it).

**Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.**

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

#### **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto in un'unica soluzione, esclusivamente** tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (cd. conto cauzioni) recante l'IBAN come sopra indicato (**IT 68 U 05142 40290 CC1666040632**).

Il bonifico, con causale ***"Proc. Esecutiva n.13/2021 R.G.E. lotto unico versamento cauzione"***, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica (e dunque entro le ore 23:59 del 07.5.2025)**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. **In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile. Del pari, l'offerta verrà considerata inammissibile se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto. La cauzione sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e nel caso di mancato versamento del saldo prezzo.**

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) verrà restituito dal professionista delegato agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, 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** sarà effettuato il **giorno 08 MAGGIO 2025 alle ore 14,30** tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra riportato, attraverso il collegamento operato dal professionista delegato avv. Paola Capobianco presso il proprio studio. Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica.

**La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche** avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore 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 posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati (**si precisa che questo sarà il momento del primo accesso all'home banking del c.d. conto cauzioni**; ciò al fine di garantire la segretezza delle offerte. Il delegato dimostrerà il momento del primo accesso con il report dell'home banking da allegare alla relazione sull'esito della vendita); - procederà conseguentemente

all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

**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.**

### **INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE**

All'esito della verifica sulla ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, il professionista procederà come segue:

1) Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

2) Nell'ipotesi di presentazione di **PIU'OFFERTE AMMISSIBILI:**

a) il professionista procederà anzitutto e **IN OGNI CASO** ad avviare la gara ex art. 573 c.p.c. tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso), sulla base dell'offerta più alta;

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e ad assumere le determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

- 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 cio’ 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.

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

L’eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull’offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI che non potranno essere inferiori al rilancio minimo di euro 1.000,00=**

In particolare:

- i) 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;
- ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che la sottoscritta delegata ha fissato nel presente atto di vendita;
- iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

**La gara avrà la seguente durata:**

- 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, ossia alle ore 13.00 del giorno 15 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 fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento;

- **la deliberazione finale** sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (CON ESCLUSIONE DEL SABATO E DEI GIORNI FESTIVI).

Si precisa:

- che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente rinviato al primo giorno non festivo successivo;
- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- che le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il Professionista Delegato procederà alla individuazione della migliore offerta e all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali di vendita (alle quali si rinvia);

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

### **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:

- i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta è stata di importo inferiore al valore d'asta;

iii) 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;

iiii) 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:

i) 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;

ii) 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:

iii) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese e dell’eventuale conguaglio dovuti;

iiii) a trasmettere al giudice, all’esito del versamento del saldo del prezzo, gli atti per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

### **SALDO PREZZO**

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo – **senza alcuna sospensione feriale** - entro il termine indicato nell’offerta, oppure, nel caso in cui nell’offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dalla data dell’aggiudicazione.**

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità alternative:

**i) bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura come sarà comunicato dal Professionista Delegato

(con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

**oppure**

ii) consegna al professionista delegato di **un assegno circolare** non trasferibile intestato al **“Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n.13.2021 R.G.E.”**

**In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:**

i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione **pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto**, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n.7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (**creditore fondiario**), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

ii) il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, entro il limite della parte di credito garantita 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.

Il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo, le modalità per il versamento e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

### **SALDO SPESE**

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo e con le medesime modalità sopra indicate per il saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali l'aggiudicatario dovrà versare un

importo pari al 25% (venticinque per cento) 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.

### **REGIME DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, così come indicati nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche in relazione alla legge 47/85 e succ. mod. e int., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti.

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 di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile, laddove occupati dal debitore o da terzi *sine titulo*, sarà effettuata a cura del custode giudiziario (salvo che l'aggiudicatario lo esoneri), ove l'aggiudicatario manifesti - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico da parte di questi della bozza del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **VISITA DEI BENI**

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita e all'uopo dovranno inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il sottoscritto custode giudiziario, avv. Paola Capobianco, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode. Inoltrata la richiesta, la visita avverrà nel più breve tempo possibile, con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

### **PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico a cura del professionista delegato con le forme di seguito indicate:

1. inserimento di un annuncio sul “Portale delle Vendite Pubbliche” di cui all’art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, con allegata copia dell’avviso di vendita, dell’ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
2. inserimento dell’ordinanza di vendita, dell’avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione - tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it – Gruppo eBay, almeno quaranta (40) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto in vendita ed il valore d’asta e l’offerta minima, nonché l’indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
4. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di **n. 200 missive** pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l’immobile da porre in vendita.

Per ogni informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato e custode, avv. Paola Capobianco con studio legale in Napoli (80132) alla P.tta M. Serao, 7, telefonando dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 19:00 (cell. 3808466812).

Napoli, 18 FEBBRAIO 2025

Il professionista delegato  
Avv. Paola Capobianco

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paola Capobianco', written in a cursive style.