

## **TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

**Avviso di vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss c.p.c.**

**Proc. Esecutiva RGE 8/2022**

**G.E. Dott.ssa Emanuela Musi**

Il dott. Vincenzo Di Paolo, delegato alle operazioni di ex art. 591 bis c.p.c. e a provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzioni dott.ssa Emanuela Musi, nel procedimento espropriativo immobiliare R.G.E. n. 8/2022 del Tribunale di Torre Annunziata, promosso da Banca del Mezzogiorno Medio Credito centrale

### **AVVISA**

che nel suo studio in Pompei (NA), via Lepanto, 46

**il giorno 16 maggio 2025 alle ore 16:00**

si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica e con eventuale gara in modalità asincrona** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero 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 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il dispositivo dell'art. 2922 c.c. , nonché alle condizioni stabilite nelle istruzioni pubblicate sul sito web [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) ed a quelle indicate nei 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 di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad

alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 DPR 6 giugno 2001 n. 380, purchè 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.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario

## **DESCRIZIONE IMMOBILE IN VENDITA**

(come da relazione tecnica agli atti)

### **LOTTO UNICO**

Piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare ubicata in Torre Annunziata (NA), al Corso Vittorio Emanuele III n° 89; riportato nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 9, particella 73, subalterno 19, cat. A/4, classe 4, vani 3, superficie catastale 72 m<sup>2</sup>;

il cespite pignorato è un'abitazione di tipo civile (categoria catastale A/4) di circa 72 m<sup>2</sup> (superficie catastale);

Il fabbricato all'interno del quale l'immobile è inserito, risulta essere realizzato in muratura portante, con solai misti. L'accesso al fabbricato avviene da Corso Vittorio Emanuele III, attraverso un cortile interno, dal quale si accede alla scala comune. Da questa si sale al primo piano, dove è presente un terrazzo, anch'esso comune, da cui si accede direttamente all'immobile staggito. L'unità abitativa è dotata di affacci rivolti a Nord-Ovest e Nord-Est, le aperture sono presenti in ognuno degli ambienti, la stanza da bagno ha una finestra esposta a Sud-Est, con affaccio sul terrazzo comune.

Dalla porta di ingresso si accede direttamente alla cucina-salone, che prende luce dal balconcino posto nella parete opposta alla suddetta porta di ingresso. Subito dopo il vano di ingresso, sulla parete di sinistra, si apre il vano di accesso al corridoio. Su detto corridoio si aprono: sulla parete destra, la porta di accesso alla camera padronale, con finestra sul lato opposto alla porta; e sulla

parete di sinistra, la porta del locale wc, con finestra posta in alto, ed a seguire, la porta della piccola seconda camera da letto, anch'essa con piccola finestra a nastro, posta in alto. Tutti i locali sono controsoffittati, ad eccezione del locale wc.

Le finiture interne consistono in: intonaco in malta comune del tipo spatolato effetto marmorizzato, carta da parati riccamente decorata, pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato per tutti gli ambienti. Gli infissi sono in pvc con avvolgibili, le porte interne sono in tamburato decorato. La tinteggiatura dei soffitti è realizzata con tempera bianca.

L'intero appartamento è controsoffittato, ad esclusione del bagno, con faretti integrati nella controsoffittatura.

Lo stato di manutenzione rilevato è generalmente buono, sussistono alcuni problemi di umidità al piede dell'apparato murario prospiciente alla porta di ingresso.

La superficie lorda dell'unità immobiliare è di 72 mq, l'altezza interna varia tra zone controsoffittate e non dai 3,18 m ai 2,90 m.

## **SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA**

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa posizione del vano di ingresso alla camera da letto principale, alla trasformazione dell'ambiente WC in camera da letto secondaria, all'apertura di vano verso il locale bagno posto su terrazzo comune, con annessione dello stesso all'appartamento.

Giusta relazione peritale dell'esperto Arch. Alessandra Zurolo depositata in atti il 12.01.2023 emerge che dalle ricerche effettuate sul sito ufficiale del Comune di Torre Annunziata, si attesta che l'immobile staggito ricade in Zona A – Riqualificazione Urbanistica del P.R.G. vigente; ed in zona R.U.A. – Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico -Ambientale del P.T.P. dei Comuni Vesuviani (riapprovato con D.M. 04/07/2002). Si precisa che sull'area in oggetto, insiste il vincolo ambientale-paesistico imposto con D.M. nel 1963 (oggi D.Lgs 42/2004); inoltre, il Comune di Torre Annunziata rientra tra i Comuni della Zona Rossa ad alto rischio vulcanico, e pertanto, l'intero territorio comunale è sottoposto ai vincoli ed alle norme dettate dalla legge regionale n. 21/2003.

L'immobile oggetto della presente vendita esecutiva di stima è ubicato al primo piano di un edificio storico che sorge nel centro antico della città, la cui data di edificazione non è individuabile con certezza. Con certezza si può solo affermare che detto immobile è stato costruito in data precedente all'anno 1959, data riportata sul rilievo aerofotogrammetrico utilizzato per la redazione del PRI redatto nel Luglio 1972, come da atti disponibili sul sito del Comune di Torre

Annunziata. Dalle ricerche effettuate dal CTU presso l'UTC di Torre Annunziata non sono emerse richieste di autorizzazione per pratiche edilizie presentate a nome degli esecutati, né tantomeno della precedente proprietaria dell'immobile. Il CTU conclude dunque che:

- l'immobile oggetto di pignoramento è conforme agli strumenti urbanistici vigenti,
- non è gravato da istanze di condono edilizio;
- per esso immobile nonché per gli esecutati non risultano agli atti procedimenti di abusivismo edilizio.

### **STATO DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto del presente provvedimento di esecuzione immobiliare risulta essere occupato dal debitore esecutato.

Per quanto sopra, per le caratteristiche dell'immobile, per la regolarità urbanistica e per tutti i trasferimenti ci si riporta alla CTU redatta dall'Arch. Alessandra Zurolo, che forma parte integrante del presente avviso di vendita

**PREZZO BASE: EURO 29.868,75**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: EURO 22.401,56 (75% del prezzo base)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: EURO 1.500,00**

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., 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 nel "manuale utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia

reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite. **Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 13.00 del 15.05.2025, giorno precedente la data della vendita.**

La vendita si terrà il giorno 16.05.2025 alle ore 16.00 e seguenti innanzi al professionista delegato presso il suo studio; si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo 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.

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.net S.p.A..

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato dott. Vincenzo Di Paolo

### **OFFERTA**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

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

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

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

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del

2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

**Si precisa che esclusivamente 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 pec del professionista delegato [vincenzo.dipaolo@odcectorreannunziata.it](mailto:vincenzo.dipaolo@odcectorreannunziata.it).**

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

#### **CAUZIONI**

La **cauzione**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (**Tribunale Torre Annunziata Procedura esecutiva R.G.E. 8/2022 conto cauzioni**) acceso presso la banca Banca di Credito Popolare con il seguente codice **IBAN IT93H0514240290CC1666044843**.

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

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. **In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi. Tale termine, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, 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 e le determinazioni consequenziali saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). attraverso il collegamento operato dal professionista delegato alla vendita. Il professionista provvederà a verificare 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 vendita e nel presente avviso di vendita.

**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'accesso all'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)., accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- 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.

## **DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

L'offerta presentata è irrevocabile.

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta

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 siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista 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 di cui al presente avviso di vendita, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

L'offerta minima di rilancio è determinata in € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00);

- b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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**:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

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

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

- la gara avrà termine alle **ore 13:00 del 23.05.2025** (coincidente con il settimo giorno successivo a quello in cui il professionista 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;

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista 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 GENERALI SULL'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

## **PUBBLICITA'**

L'avviso di cui all'art.570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. sono resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

a) mediante inserimento sul Portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. dei seguenti documenti:

- un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;

- copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato;

- la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia);

- un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita;

b) mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita;

c) mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie In linea S.p.a., sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it – Gruppo Ebay, almeno 40 (quaranta) giorni prima della data fissata per la vendita, 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;

d) mediante invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., almeno 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 a cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

## **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (senza alcuna sospensione feriale) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.).

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

- bonifico bancario sul conto corrente intestato a TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 8/2022, le cui coordinate saranno comunicate dal professionista delegato su richiesta dell'aggiudicatario; in caso di tale modalità di versamento, 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 a TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 8/2022.

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

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993.

#### **FONDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate, dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) 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 o l'integrazione se la somma indicata non si rileverà sufficiente.

Il versamento del fondo spese deve aver luogo con le seguenti modalità:

- bonifico bancario sul conto corrente intestato a TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 8/2022 – SPESE, le cui coordinate saranno comunicate dal professionista delegato su richiesta dell'aggiudicatario;
- oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile

intestato a TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.  
8/2022 – SPESE.

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

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

### **PRECISAZIONI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura.

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 o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità (l'adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare) 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, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).

L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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

#### ULTERIORI INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per il tramite del custode giudiziario, Dott. Vincenzo Di Paolo, con studio in Pompei (NA) alla Via Lepanto n. 46 (tel. 081/850.72.81), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare.

Si comunica inoltre che, in caso di aggiudicazione, il Professionista Delegato trasmetterà ai creditori (precedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento dell'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

Si avverte sin da ora che in difetto di trasmissione della nota nel termine assegnato o di mancata redazione della stessa secondo il modello standard di cui sopra, si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

Si invitano altresì:

- 1) tutti i creditori ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi;
- 2) i creditori a depositare i titoli in originale a pena di esclusione della distribuzione del ricavato.

Per quanto sopra e per tutti i trasferimenti ci si riporta alla CTU, che forma parte integrante del presente avviso di vendita.

*Pompei, 28 febbraio 2025*

**Il Professionista Delegato**

*Dr. Vincenzo Di Paolo*

