

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORRE ANNUNZIATA
Giudice dell'Esecuzione Dott.SSA VALENTINA VITULANO
PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 76/2025

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

N. 1 ESPERIMENTO

L'Avv. Aldo Montuoro, con studio in Torre Annunziata (NA) alla via Oplonti,50, nella qualità di Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. e dell'art. 179-*ter* disp.att. c.p.c., con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Valentina Vitulano, in data 08.07.2026, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in pari data nella procedura esecutiva n. 76/2025 R.G.E. pendente innanzi al Tribunale di Torre Annunziata, promossa:

- ad istanza di XXXXXXXXX XXXXXXXX;
- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, informa che le informazioni sui debitori sono reperibili presso lo studio del Professionista Delegato;
- visto il provvedimento di delega che è parte integrante del presente avviso di vendita, visti gli artt. 569 e ss c.p.c. e visto l'art. 591-*bis* c.p.c. e l'art. 179-*quater* disp.att. c.p.c, così come riformati dal D.L. legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella L. n. 132/2015, esaminata la relazione (che è parte integrante del presente avviso di vendita) redatta dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c. Arch. Rosa Maria Romanò, depositata presso la competente Cancelleria in data 19.01.2026, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA CHE

che il giorno **13/01/2027 alle ore 15,00** con il prosieguo, si svolgerà, davanti a sé, presso il proprio studio sito in Torre Annunziata (NA) alla Via Oplonti n. 50 la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** in **UNICO LOTTO** (degli immobili, in seguito descritti, del compendio pignorato nell'ambito del giudizio di espropriazione immobiliare in epigrafe, alle modalità e condizioni di seguito riportate.

Si rende noto, altresì:

che nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita;

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

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

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

- **il termine di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti** (ovverossia, 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 del presente avviso di vendita) è **fissato "entro le ore 14:00 (quattordici e zero minuti) del primo giorno successivo"** a quello in cui il Professionista abbia avviato la gara e, pertanto, entro le **ore 14:00 (quattordici e zero minuti) del giorno 14/01/2027;**
- **la data per le determinazioni finali sulle offerte è fissata nel giorno successivo alla scadenza del sopra indicato termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti** (coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti);

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

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

LOTTO UNICO

Al valore d'Asta: euro 1.300.000,00 (euro unmilionetrecentomila/00);

Offerta minima: (pari al 75% del prezzo di riferimento) euro 975.000,00 (euro novecentosettantacinquemila/00);

In caso di gara ex art. 573 c.p.c eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 15.000,00 (euro quindicimila/00)

COMUNE DI UBICAZIONE

Vico Equense (NA) alla Contrada Arola località – Località Chiosse-Tordigliano, con accesso dalla S.S. 163 n. 3;

DESCRIZIONE DEL LOTTO – PIENA PROPRIETÀ

Piena proprietà di compendio immobiliare sito nel Comune di Vico Equense (NA), alla Contrada Arola località – Località Chiosse-Tordigliano, quindi in prossimità della nota località Positano, ampio lotto di terreno con fabbricato rurale adibito ad abitazione e ricezione con ingresso dalla S.S. 163 mediante passo carrabile all'altezza della pietra miliare indicante Km 8, della complessiva superficie catastale di mq. 71.350. In particolare, si tratta di una zona

periferica a carattere rurale distante circa 15 km dal nucleo cittadino e circa 5 km dal noto centro di Positano, caratterizzata da bassa densità abitativa con villette unifamiliari dotate di giardino. Il lotto in oggetto presenta forma irregolare in posizione degradante sulla collina, confinante da un lato con la strada che lo delimita e da cui ha accesso con passo carrabile chiuso da cancello, per declinare verso il mare godendo, quindi di un meraviglioso panorama, affacciato sul golfo di Salerno con spettacolare vista sull'isola dei Galli e sulla costiera amalfitana. Il sito d'impianto del lotto ricade in zona A3 del PRG classificata di "rilevante interesse ambientale" ed in zona territoriale 1a del PUT di "tutela dell'ambiente naturale di 1° grado". La zona risulta quindi, nel nucleo periferico e rurale del tessuto cittadino, prossima però alla parte più significativa del contesto territoriale dove si concentrano i principali servizi ed attività commerciali. Il complesso immobiliare costituente il lotto ha caratteristiche abitative di residenza di lusso. Nella zona a Sud del lotto si sviluppa l'antico fabbricato rurale costituito da piano terra e primo piano con successivo ampliamento al secondo piano, corredato da una piscina perfettamente integrata ed omogeneizzata al contesto naturale con terrazze ed una cucina. La struttura portante verticale del piano terra è stata realizzata in muratura di pietra calcarea a vista di spessore 60 cm mentre quella del primo piano è mista, in muratura di pietra calcarea nella parte originaria ed in blocchi di lapil-cemento di spessore 30 cm nella parte in ampliamento. La struttura orizzontale è costituita da solai piani con travetti precompressi ed elementi di alleggerimento in laterizio. Il secondo piano è composto da un'ampia camera con bagno coperta da un tetto a due falde in legno, chiusa lungo il perimetro da vetri di cui alcuni scorrevoli. Il piano terra è composto da salone con ampie finestre, camera n. 1 da letto con bagno, camera n. 2 da letto con bagno. Tutti gli ambienti presentano ingresso indipendente dal cortile. Il primo piano accessibile da scala esterna, è composto da camera n. 3 da letto con bagno. A pertinenza vi è ampio terrazzo pavimentato delimitato da ringhiera in ferro, n. 2 terrazzi di passaggio e sosta, piscina con struttura portante in conglomerato cementizio, ampia cucina con bagno, camera n. 4 da letto con bagno ed in posizione sovrastante rispetto alla cucina, un terrazzo praticabile di circa mq 54,71 con due barbecue installati. L'intero complesso è circondato da un'ampia area esterna recintata, sistemata a terrazzamenti, con presenza di numerose essenze arbustive di notevole pregio ornamentale. Nella zona a Nord del terrazzamento sono presenti n. 3 cisterne di raccolta delle acque piovane con alberi di ulivo ed alberi da frutto. Il terrazzamento dell'intero complesso è sistemato con muretti di contenimento in pietra i cui percorsi interni sono muniti di ringhiera di legno. Il complesso immobiliare si estende per una superficie interna netta calpestabile di mq. 144,58 oltre la superficie esterna attrezzata di mq. 378 con piscina di mq. 76 e restante terreno agricolo di mq. 70.650. Dispone dei normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, telefonico, citofonico e TV con elementi di climatizzazione).

DATI CATASTALI

Il complesso è identificato nel CT del comune di Vico Equense (NA):

- Foglio 29, particella 18, incolto produttivo classe 3 superficie ha 5.61.10 R.D. Euro 8,69 R.A. Euro 2,90;
- Foglio 29, particella 19, fabbricato rurale, ha. 00.30;
- Foglio 29 particella 20, uliveto classe 5 superficie ha 03.30 R.D. Euro 0,68 R.A. Euro 1,02;
- Foglio 29, particella 59, uliveto classe 5 superficie ha 1.45.40 R.D. Euro 30,04 R.A. Euro 45,06;
- Foglio 29, particella 60 uliveto classe 3 superficie ha 03.40 R.D. Euro 2,02 R.A. Euro 1,58.

Le particelle ricadono in zona A/3 del vigente P.R.G., classificata di “rilevante interesse ambientale”, e nella zona territoriale 1/A del P.U.T. dell’area Sorrentino - amalfitano, definita di “tutela dell’ambiente naturale di primo grado”;

CONFINI

Il compendio confina: a Nord con p.lle 46, 47, 48, 49 e 61; a Sud con strada statale; ad Est con p.lla 16; ad Ovest con p.lla 46;

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L’esperto stimatore rappresenta che il complesso dispone dei normali impianti tecnici (idrico, elettrico da adeguare igienico-sanitario, telefonico, citofonico e TV con elementi di climatizzazione). Non risulta agli atti certificato di agibilità. Comunque esso, ai sensi degli artt. 24, 25 e 26 del DPR 380/01 per edifici di vecchia costruzione viene rilasciato esclusivamente all’esito dell’esecuzione di lavori di adeguamento atti a garantire condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico rispetto agli impianti ed alle normative previste e vigenti. Nel caso di specie, presso l’ufficio tecnico non risultano effettuati lavori di adeguamento. Si precisa, comunque che la mancanza del titolo non blocca eventuali trasferimenti della proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero di persone e in corso di liberazione da beni mobili.

PROVENIENZA: All’esecutato la complessiva piena proprietà del compendio è pervenuta in virtù dei seguenti titoli: decreto di trasferimento del Tribunale di Torre Annunziata del 04.02.2019, rep. 119, trascritto il 20.02.2019 ai nn. 8618/6837, con provenienza anteriore da atto per notaio Salvatore Laurenza del 21.12.1973, rep. 29673, registrato a Castellammare di Stabia (NA) in data 29.12.1973 al n. 6905, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 10.01.1974 ai nn. 1441/1288.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

Sulla base delle verifiche effettuate dall'esperto stimatore, sul bene staggito non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non esistono oneri di natura condominiale.

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico l'esperto riferisce che dalle indagini esperite circa la legittimità del bene nonché la disamina dei titoli di proprietà e provenienza unitamente alla documentazione catastale, le hanno consentito di stabilire quanto segue:

- Il complesso immobiliare risulta costituito da un originario fabbricato rurale di antica e, comunque remota costruzione realizzato su due livelli, ristrutturato nel 1990 ed ampliato successivamente in assenza di Autorizzazione Edilizia;

Agli atti dell'Ufficio Tecnico esiste:

- richiesta di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del 03.02.1990;
- richiesta di ripristino e adeguamento della strada di accesso al fondo e muretti relativi ai terrazzamenti di contenimento con la realizzazione di due depositi interrati per la raccolta delle acque piovane del 03.08.1991;
- n. 3 istanze di sanatoria presentate ai sensi della Legge 724/94 in data 28.11.1995 per gli ampliamenti realizzati in assenza di autorizzazione e, precisamente: 1. protocollo 5929 del 28.02.1995 cronologico 882/2 per la realizzazione di un piccolo manufatto su unico livello destinato a cucina e bagno, in ampliamento al preesistente fabbricato; 2. protocollo 5938 del 28.02.1995 cronologico 891/2 per la realizzazione in ampliamento al piano terra e primo piano al preesistente fabbricato; 3. protocollo 5939 del 28.02.1995 cronologico 892/2 per la realizzazione di piscina al piano primo, nonché di chiusura della tettoia al secondo piano del preesistente fabbricato;
- Ordinanze di liquidazione e, precisamente: - Accertamento tecnico n. 433 del 20.09.1999 del Comune di Vico Equense (NA) a seguito del quale rilevava la realizzazione di un manufatto trapezoidale di mq. 11 ed altezza mt. 2,20 costituito da laterizi forati per la parte in elevazione e da putrelle in ferro e conglomerato cementizio per il piano di copertura nonché la realizzazione di una costruzione di muratura in calcestruzzo con paramenti esterni di pietra calcarea a forma di L di dimensioni 4,00 x 0,70 x 0,30 collocata in adiacenza al precedente manufatto ed al di sotto di uno sperone di roccia calcarea;
- Ordinanza n. 440 del 21.09.1999 in forza della quale il Comune di Vico Equense (NA) ne ha ordinato la demolizione. L'esperto segnala che a seguito di sopralluogo durante le operazioni

peritali per la procedura esecutiva in oggetto, non si è rilevata la presenza del manufatto e dalle indicazioni ricevute nonché da quanto direttamente accertato risulta effettivamente demolito con il relativo ripristino dello stato dei luoghi;

- Ordinanza n. 138 del 05.04.2006 in forza della quale il Comune di Vico Equense (NA) a seguito di sopralluogo del 14.03.2006 ha ordinato la demolizione di alcune opere abusive non ricomprese nelle istanze di condono consistenti in: -realizzazione di due vani porta con infisso in alluminio di colore bianco di dimensioni mt. 1,30 x mt. 2,20; -realizzazione di una terrazza a livello pavimentata di mt. 8,00 x 3,00 nella zona antistante l'abitazione lato mare; -spigolo lato mare preesistente vano intercluso messo in comunicazione con la camera; -in corrispondenza della cucina copertura inclinata in legno realizzata sulla scala di accesso ai terrazzamenti di lunghezza mt. 2,20 x 1,30. Tenendo in debito conto che le p.lle pignorate ricadono, - ai sensi del vigente Piano Urbanistico Territoriale, in forza della Legge Regionale n. 35 del 27.06.1987, reso esecutivo a mezzo della pubblicazione dell'estratto Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 1032 del 03.09.2003 sul BURC della Regione Campania n. 49 del 20.10.2002 - in zona territoriale 1A di tutela dell'ambiente naturale di 1° grado e, quindi in zona non edificabile, si è accertato presso il competente ufficio quanto segue per le sopradette istanze di condono ai sensi della Legge 724/1994: 1. prot. 5929 del 28.02.1995 cron. 882/2 per la realizzazione di un piccolo manufatto su unico livello destinato a cucina e wc, in ampliamento al preesistente fabbricato: l'oblazione dovuta non risulta congrua e non risulta versato l'anticipo degli oneri concessori; 2. Protocollo 5938 del 28.02.1995 cronologico 891/2 per la realizzazione in ampliamento al piano terra e primo piano al preesistente fabbricato: l'oblazione dovuta risulta congrua e non risulta versato l'anticipo degli oneri concessori; 3. Protocollo 5939 del 28.02.1995 cronologico 892/2 per la realizzazione di piscina al piano primo, nonché di chiusura della tettoia al secondo piano del preesistente fabbricato: l'oblazione dovuta non risulta congrua e non risulta versato l'anticipo degli oneri concessori. Le suddette pratiche risultano integrate con protocolli nn. 31682 – 31634 e 31684 del 15.12.1997. Il procedimento delle pratiche non risulta definitivamente esitato. In conclusione, ai fini della procedibilità del Condono Edilizio poiché gli immobili oggetto delle domande di condono edilizio distinte al catasto terreni al Foglio 29 p.lle 18, 19, 20, 59 e 60 ricadono secondo il Piano Urbanistico Territoriale in zona 1A di “tutela dell'ambiente naturale di 1° grado”, per le pratiche edilizie si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della Legge 47/85 (opere non suscettibili di sanatoria) le cui disposizioni si riportano di seguito: art. 33 opere non suscettibili di sanatoria 1. Le opere di cui all'art. 31 non sono suscettibili di sanatoria quando siano in contrasto con i seguenti vincoli, qualora questi comportino in edificabilità e siano stati imposti prima dell'esecuzione delle opere stesse: a. Vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di

interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, idrologici; b. Vincoli imposti da norme statali e regionali a difesa delle coste marine, lacunari e fluviali; c. Vincoli imposti a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna; d. Ogni altro vincolo che comporti la inedificabilità delle aree. 2. Sono altresì escluse dalla sanatoria le opere realizzate su edifici ed immobili assoggettati alla tutela della legge 1 giugno 1939 n. 1089 (parte seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004) e che non siano compatibili con la tutela medesima. 3. Per le opere non suscettibili di sanatoria ai sensi del presente articolo si applicano le sanzioni previste. Quindi, in forza delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti ed a seguito di verifica per la zona in cui ricade il complesso immobiliare che: “comprende le maggiori emergenze tettoniche e morfologiche che si presentano prevalentemente con roccia affiorante o talvolta vegetazione spontanea. Essa va trasferita nei piani regolatori generali come zona di “tutela naturale” e la relativa normativa deve: - assicurare l’inedificabilità, sia privata che pubblica; - impedire ogni trasformazione del suolo; - non consentire l’attraversamento da parte di strade, elettrodotti, acquedotti, funivie e altre opere che non siano quelle indicate dal PUT; - non consentire opere di rimboschimento in contrasto con la vegetazione esistente; - assicurare la conservazione della vegetazione spontanea; - prevedere, ove necessario, interventi di restauro del paesaggio, secondo i criteri indicati nelle norme tecniche del titolo IV; - prevedere per l’eventuale edilizia esistente: a) per gli edifici esistenti a tutto il 1995, il solo restauro conservativo secondo le norme di cui al titolo IV; b) per gli edifici costruiti successivamente, nessun intervento edilizio. In sintesi, per quanto sopra detto, le opere per cui sono state presentate le sopradette istanze di condono non sono suscettibili di sanatoria in quanto ricorrono contemporaneamente le seguenti condizioni indicate e, pertanto ritenute abusive: a) imposizione del vincolo di inedificabilità prima dell’esecuzione delle opere; b) realizzazione delle stesse in assenza o difformità dal titolo edilizio; c) non conformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

FABBRICATO RURALE: Relativamente alla legittimità urbanistica dell’originario fabbricato rurale, le indagini eseguite dall’esperto presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Vico Equense (NA) settore Edilizia privata non hanno dato riscontro positivo, perché non risultano rilasciati titoli abilitativi e/o autorizzativi quali Concessioni, Licenze o Permessi. Di conseguenza l’analisi ha dovuto riguardare i titoli di provenienza e le mappe catastali. Dall’Atto di Divisione del 18.09.1941 n. 3295 per Notar Catello Schettino, all’uopo acquisito, si evince già la presenza del manufatto: “appezzamento in contrada Arola del Comune di Vico Equense diviso in due lotti dalla rotabile strada Meta-Positano con fabbricato colonico riportato al F. 29 P.18 ettari 18.88.60, P. 19 fabbricato rurale di centiare 30, P. 20 di are 3.30...” Dall’Atto di Compravendita del 21.12.1973 si rileva: “appezzamento di terreno sito in agro del Comune di Vico Equense, contrada Arola, esteso ettari sette, are 13 centiare 14

con piccolo fabbricato rurale. Riportato sotto la partita 6327 e 6237 foglio 29, P. 18 di ettari 7.09.50, incolto produttivo, P. 19 fabbricato rurale di centiare 34, P. 20 di are 3.30, uliveto...” Dal Decreto di Trasferimento si rileva l’attuale stato dei luoghi. Il manufatto è presente nello stralcio di mappa precedente all’impianto di mappa del 1977. Considerando quindi le caratteristiche costruttive del manufatto e la sua tipologia che consentono di collocarne la realizzazione agli inizi del 900 quando l’edilizia non era regolata da strumenti urbanistici, esso può definirsi legittimo nella sua conformazione e consistenza originarie.

Per determinare il perimetro del manufatto ed accertare l’ampliamento rispetto al suo nucleo originario esistente si è confrontata la documentazione agli atti dell’Ufficio Tecnico relativa ai grafici allegati all’istanza di condono nei quali viene rappresentato l’originario manufatto, lo stralcio di mappa prima dell’impianto meccanizzato del 1977 nel quale viene riportata la sua sagoma e le fotografie allegate alla richiesta di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del 03.02.1990 da cui si rileva la sagoma ed i due livelli dell’originario manufatto precedente agli ampliamenti ed alle trasformazioni oggetto delle istanze di condono. Quindi si può concludere che lo stato precedente all’ampliamento rappresentato sui grafici allegati all’istanza di condono rappresentano correttamente la consistenza originaria del fabbricato rurale.

Inoltre, l’attuale stato dei luoghi presenta difformità distributive rispetto ai grafici allegati all’istanza di condono consistenti in: - PIANO TERRA: apertura di due vani porta e vano intercluso messo in comunicazione con la camera adiacente (come indicato nell’ordinanza di demolizione n. 138 del 05.04.2006) con realizzazione di un bagno, chiusura di un vano porta e demolizione di un muro interno; - PIANO PRIMO: ampliamento con demolizione del muro esterno, chiusura del vano porta di accesso sul terrazzo e di una finestra sul lato opposto, ampliamento della finestra esistente e realizzazione di bagno.

In conclusione, in forza di quanto disposto nell’art. 46, comma 5 del DPR n. 380/01 e nell’art. 40, comma 6 della Legge 47/85, relativamente alle parti abusive dell’immobile si può affermare con certezza che non sussistono le condizioni per un’istanza di concessione in sanatoria da parte dell’eventuale aggiudicatario e non è possibile sanare con accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 del DPR 380/01. Quindi si dovrà procedere con il ripristino dello stato dei luoghi previa demolizione delle parti in abuso, considerando i costi relativi alla sicurezza ed alla mano d’opera, i costi per il ripristino e la sistemazione dell’area di sedime rispetto alle parti restanti, i costi per lo smaltimento e l’assistenza tecnica relativa alle pratiche amministrative nonché per l’aggiornamento e perfezionamento catastale. Di tale condizione urbanistico-catastale del complesso immobiliare l’esperto ne ha tenuto conto in sede di stima con la riduzione del valore di mercato stimato attraverso l’applicazione di una adeguata

percentuale di decremento quale adeguamento e correzione della stima, in relazione alla regolarizzazione in misura di tempi e costi oltre agli adempimenti indicati.

Per ulteriore descrizione ci si riporta alla perizia di stima a cui integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Trascrizione del 26.05.2020 R.P. 12422 R.G. 16806 Pubblico ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. 1306 del 26.02.2020 domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica;
- Trascrizione del 31.12.2024 R.P. 50301 R.G. 63991 Pubblico ufficiale Calderini Vincenzo rep. 24871/18398 del 23.12.2024 Atto tra Vivi – Preliminare di Compravendita;
- Trascrizione del 29.05.2025 R.P. 20989 R.G. 27145 Pubblico ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. 2465/2025 del 15.05.2025 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione del 14/08/2026 R.P. 35111 R.G. 44857 Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli rep. 15004 del 03/08/2026 domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica;
- Trascrizione del 09/09/2026 R.P. 35909 R.G. 45951 Pubblico ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. 1473 del 27/02/2026 domanda giudiziale – accertamento simulazione atti.

PRECISAZIONI

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purchè in misura non eccedente 1/4 dello stesso (ovvero il 75%), e quindi non inferiore a **euro 975.000,00 (euro novecentosettantacinquemila/00)** e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e all'art. 572 co. 2 e 3 cpc nella versione introdotta dal DL n. 83/2015 convertito in L. 132/2015, come di seguito indicato.

La presentazione di offerte di acquisto presuppone e richiede, previa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima depositata in data 19/01/2026 dall'esperto nominato Rosaria Maria Romanò, a cui si rinvia per una più analitica descrizione dei beni staggiti, oltre che per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che assieme alle foto sarà pubblicizzata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net, www.asteannunci.it e www.fallcoaste.it, sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul sito del Tribunale di Torre Annunziata.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive se e come esistenti, formalità pregiudizievoli, eventualmente esistenti ed inerenti agli stessi, non cancellabili ed eventuali vincoli e/o prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e culturale, così come identificati,

descritti e valutati nella relazione di stima redatta dall'esperto nominato. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA TELEMATICA

1) DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA

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

La vendita avrà luogo il giorno **13/01/2027**, alle ore **15,00** con il prosiegua, innanzi al Professionista delegato Avv. Aldo Montuoro presso il suo studio sito in Torre Annunziata (NA) alla via Oplonti, 50.

Si precisa che nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosiegua del presente avviso di vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, entro le ore 23.59 (ventitrè e minuti cinquantanove) del giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro le ore 23.59 (ventitrè e minuti cinquantanove) del giorno 12/01/2027

Il **gestore della vendita telematica** è la società Gruppo Edicom S.p.A.;

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

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato **Avv. Aldo Montuoro**

2) OFFERTA DI ACQUISTO

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

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

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

L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- b) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati dell’offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l’offerente è minorenne, l’offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- d) l’indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell’operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All’offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell’offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l’acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. “condizione di reciprocità” tra lo Stato di appartenenza e lo Stato Italiano;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell’importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio);
- copia (anche per immagine) della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate.

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, con la precisazione che:

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

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

Si rende noto, inoltre, che:

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

intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

3) **CAUZIONE**

La **cauzione**, per un importo ALMENO non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione acceso presso la Banca di Credito Popolare delle Province Molisane via Grimoaldo Re n. 26 Benevento (BN), recante il seguente

codice IBAN: IT36 S050 3315 0000 0000 0116 636

Intestato a “TRIB. TORRE ANNUNZIATA PROC. ES. N. 76/2025 RGE-CAUZIONE”

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 delibazione sulle stesse il Professionista delegato 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 delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

4) **ESAME DELLE OFFERTE**

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

Nello specifico:

- **le buste telematiche contenenti le offerte pervenute dal Ministero verranno rese disponibili dal gestore della vendita al referente della procedura a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e 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.garavirtuale.it>);
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

5) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

- a) in primo luogo e **IN OGNI CASO** alla gara *ex art. 573 c.p.c.* con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.
- b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: - dell'entità del prezzo offerto; - dell'entità della cauzione prestata; - dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 14:00** (quattordici e zero minuti) del **14/01/2027** (coincidente con il giorno successivo a quello in cui il Professionista delegato ha avviato la gara)

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di quattro ore). Si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 14:00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo. Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

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

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

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

6) CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

Il Professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

- il Professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le

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

- **nonché:**

- c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto *ex art. 586 c.p.c.*

7) SALDO PREZZO

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – **ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico**), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n. 76/2025 R.G.E.*"

Laddove si scelga la modalità di versamento del saldo prezzo con bonifico bancario, si indica che è acceso presso la Banca di Credito Popolare delle Province Molisane via Grimoaldo Re n. 26 Benevento (BN), recante il seguente codice IBAN: IT36 S050 3315 0000 0000 0116 636.

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

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

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

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

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà produrre la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma, c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007). Il mancato assolvimento di detto onere comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente perdita della cauzione.

Inoltre, l'aggiudicatario, dovrà rendere tale dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci.

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

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

8) FONDO SPESE

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

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità: o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura esecutiva in questione (TRIB. T. ANN. PROC. ESEC. R.G.E. 76_2025 CONTO SPESE AGGIUDICAT./CRED) con coordinate IBAN che verrà fornito dal professionista delegato oppure tramite consegna al Professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al *"Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n 76_2025 R.G.E"*.

9) SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

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

10) PUBBLICITA' LEGALE

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

- inserimento di un annuncio sul “Portale delle Vendite Pubbliche” di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it , www.astalegale.net , www.asteannunci.it e www.fallcoaste.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- pubblicazione - tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- pubblicazione – tramite il servizio “Social Media Marketing” – fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A di un annuncio all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla società sui principali Social Media (Facebook e Instagram), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

11) LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO E OCCUPATO DAL DEBITORE E DAL SUO NUCLEO FAMILIARE.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

12) ULTERIORI ESPERIMENTI DI VENDITA.

In virtù del principio di “*continuità della delega*” il Professionista è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all'effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del giudice di sospendere la vendita *ex art. 586, comma 1, c.p.c.*

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

13) PREDISPOSIZIONE DECRETO DI TRASERIMENTO

Entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuto versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il Professionista delegato, secondo le modalità e nel termine indicato nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario.

14) FORMAZIONE PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione con la stessa richiamata ordinanza ha delegato per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione il medesimo Professionista delegato Avv. Aldo Montuoro disponendo tutte le prescrizioni a cui attenersi nell'esecuzione dell'incarico conferito.

15) CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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

Il Professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

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

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

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

16) PRECISAZIONI FINALI

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

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio sito in Torre Annunziata (NA) alla via Oplonti n. 50, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: 3474639034; indirizzo di posta elettronica certificata: aldo.montuoro@forotorre.it - indirizzo email aldomontuoro@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. Aldo Montuoro (recapiti telefonici Cell. 3474639034), indirizzo di posta elettronica certificata: aldo.montuoro@forotorre.it - indirizzo email aldomontuoro@libero.it

Si precisa, al fine di rendere edotti i terzi acquirenti del suindicati cespiti oggetto del presente avviso di vendita in merito allo stato di fatto e di diritto degli stessi, che il creditore procedente o surrogante, all'esito della propria esplicita richiesta di vendita, si è assunto ogni responsabilità al riguardo.

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

Torre Annunziata, 28/09/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Aldo Montuoro