

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

III Sezione Civile

G.I. Dott.ssa Emanuela Musi

Procedimento n. R.G. 5008/2024

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'Avvocato **Francesca Mele**, con studio in Napoli alla **Via Chiatamone n. 53/c** (tel. 081.2551527/3282256018), nominato Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. con provvedimento datato 16.04.2025 e comunicato il 17.04.2025 e ss. integrazioni, nella procedura di cui in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **11 novembre 2025 alle ore 15:00**,
avanti a sé, presso il proprio studio, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

e con eventuale gara in modalità asincrona

dell'immobile di seguito descritto, secondo le modalità e le condizioni riportate nell'allegato "A";

OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO - Prezzo base: euro 162.000,00 (centosessantaduemila/00);

Offerta minima: euro 121.500,00 (centoventunomilacinquecento/00);

Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti: euro 3.000,00 (tremila/00).

Piena ed intera proprietà del LOTTO UNICO costituito dai cespiti di seguito indicati:

a) locale commerciale sito in Torre Annunziata (NA) alla Via Prota nn. 47-49 (catastalmente civ. nn. 45-47), piano T; riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata, **al foglio 1, particella 64, sub. 102 (graffato a p.lla 66 sub 101 e p.lla 67 sub 101), zona cens. 1, categoria C/1, classe 7, consistenza 88 mq, sup. cat. tot. 105 mq, rendita catastale € 2.022,45, indirizzo: Via Prota nn. 45-47, Piano T.**

Confina con: a nord con altra unità immobiliare (p.lla 67); a sud con altra unità immobiliare (stessa p.lla); ad est con Via Prota; ad ovest con altra unità immobiliare (p.lla 125).

E' composto da: ingresso/sala con zona forno, cucina, n°2 locali bagno con antibagno; veranda sul prospetto ovest (oggetto di R.E.S.A. e di successiva acquisizione gratuita al Patrimonio del Comune); piccolo terrazzino e ripostiglio esterno.

Il tutto per una superficie netta complessiva pari a 98 mq;

b) locale commerciale sito in Torre Annunziata (NA) alla Via Prota nn. 47-49, piano 1, **con accesso dal sub 102 mediante scala interna**; riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata, **al foglio 1,**

particella 64, sub. 4, zona cens. 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 91 mq, sup. cat. tot. 102 mq, rendita catastale € 1.795,31, indirizzo: Via Prota nn. 47-49, Piano 1.

Confina con: a nord con altra unità immobiliare (p.lla 67); a sud con altra unità immobiliare (stessa p.lla); ad est con Via Prota; ad ovest con altra unità immobiliare (p.lla 125).

E' composto da: ampio ambiente con doppio affaccio; balcone su Via Prota e balcone sul retro (lato ovest).

Il tutto per una superficie netta complessiva pari a 93 mq.

Si precisa che allo stato attuale le due unità immobiliari sopra descritte costituiscono un tutt'uno collegato da scala interna, senza un androne che disimpegni il vano scala e gli accessi ai due locali.

REGOLARITA' URBANISTICA.

Il lotto unico pignorato consiste in n°2 locali commerciali costituenti un unico fabbricato sito in Torre Annunziata (NA), alla Via Prota nn. 47-49.

Come descritto nell'elaborato peritale, *"L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari in argomento è stato edificato antecedentemente al 1939 come si evince dalla data di presentazione riportata sulla planimetria catastale dell'originario SUB 2 (attuale SUB 102): 16.10.1939. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre Annunziata, sono state acquisite le seguenti autorizzazioni edilizie originarie relative al fabbricato:*

- *Richiesta di Autorizzazione prot. 8384 del 14.10.1977 con allegati grafici, con cui il proprietario dell'epoca sig. [omissis] chiedeva autorizzazione ad eseguire lavori di consolidamento statico e ristrutturazione interna dei locali; si precisa che nel fascicolo non è stata reperita la relativa autorizzazione del Comune;*

- *Autorizzazione prot. 7874 del 14.09.1978 con allegati grafici e fotografici, con cui il Comune autorizzava il sig. [omissis] ad eseguire lavori di trasformazione e restauro come da grafici approvati.*

In ordine al condono edilizio, sono state reperite le seguenti pratiche di condono:

- *Istanza di Condono ex L.47/85 prot. 4068 del 29.03.1986;*

- *Istanza di Condono ex L.724/94 prot.6945 del 31.03.1995.*

L'istanza di condono ex L.47/85 prot. 4068 del 29.03.1986 è stata presentata dal sig. [omissis] in qualità di proprietario, e consta di MODELLO A per nuova costruzione di porzione di fabbricato (immobile al piano primo), e di MODELLO D per cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale (immobile al piano terra).

In data 17.02.1989, con Ordinanza n°5145 il Comune di Torre Annunziata, attesa l'esistenza dell'istanza di condono ex L.47/85, revoca il provvedimento di Acquisizione gratuita al Patrimonio del Comune del 13.09.1982, trascritto ai nn.24386/20881 del 15.09.1982.

In data 19.06.1995, viene presentata Documentazione Integrativa alla domanda di condono ex L.47/85 suddetta, ed in particolare Relazione tecnica a firma del Geom. Pietro Amato, Calcolo oneri di concessione e nuovo Allegato fotografico.

L'istanza di condono ex L.724/94 prot. 6945 del 31.03.1995 è stata presentata dalla sig.ra [omissis], ed è inerente Cambio di destinazione da residenziale a commerciale dell'immobile al piano primo, con relativi allegati [...].

Per l'immobile al p. T sub 102, sono state riscontrate le seguenti difformità tra i grafici allegati all'istanza di condono e lo stato dei luoghi: diversa distribuzione interna (modifica dei tramezzii interni); fusione con l'u.i. al P.1° (è stato eliminato l'androne che disimpegnava il vano scala, originando di fatto una fusione tra le due u.i. in esame); modifica di prospetto (sono state modificate le bucatore su prospetto interno in difformità rispetto alla planimetria di condono); veranda (è stata realizzata una veranda su porzione di terrazzo sul retro – lato ovest, terrazzo non riportato sui grafici di condono); ampliamento (sono stati realizzati un piccolo ambiente anti-bagno nella veranda - lato ovest - ed un piccolo ripostiglio con accesso da terrazzino - lato ovest -).

Per l'immobile al p. 1 sub 2, sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria di condono dell'immobile al P.1° (SUB 4) e lo stato dei luoghi: diversa distribuzione interna (modifica dei tramezzii interni); fusione con l'u.i. al P.T (è stato eliminato l'androne che disimpegnava il vano scala, originando di fatto una fusione tra le due u.i. in esame); modifica di prospetto (sono state modificate le bucatore su entrambi i prospetti in difformità rispetto ai grafici di condono); modifiche di sagoma (si riscontra una modifica di sagoma relativamente alla sagoma dei balconi).

In data 27.09.2013, il Comune inoltra al sig. [omissis] Nota prot.22104/2013 relativa a Richiesta di Espressione ex art. 32 L.47/85 in merito alle Istanze di condono presentate, in cui comunica che la Commissione Edilizia integrata con verbale del 17.04.2001 esprimeva il seguente parere: "... la Commissione ... all'unanimità decide di sospendere ogni determinazione sulle pratiche ex art. 32 L.47/85 all'o.d.g. per l'odierna convocazione e per quelle che successivamente dovessero pervenire all' A.C. e ciò fino a quando non si abbia l'elaborazione del Piano di dettaglio ex art. 23 del P.T.P. da parte della Soprintendenza BB.AA.CC. o altra diversa indicazione da parte della Regione o della stessa Soprintendenza".

Pertanto, ad oggi, "non risulta ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria relativa alle due istanze di condono." Secondo l'esperto stimatore, "Per quanto riguarda l'istanza di condono ex L.47/85, e l'istanza ex art. 724/94, non sussistono motivi ostativi al rilascio di permesso di costruire in sanatoria, previo parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli". Ancora, dall'elaborato peritale si evince che: "In data 19.07.1995, con Comunicazione di inizio lavori prot. 14462 ai sensi del D.L. 193 del 26.05.1995, la sig.ra [omissis] comunicava l'inizio di lavori all'immobile al piano primo come descritti negli allegati grafici e relazione tecnica, consistenti sostanzialmente in demolizione dei tramezzii divisorii, e opere di finitura. In data 07.09.1995, con Comunicazione di inizio lavori prot. 16485 ai sensi del D.L. 310 del 26.07.1995, la sig.ra [omissis] comunicava l'inizio di lavori all'immobile al piano terra come descritti negli allegati grafici e relazione tecnica, consistenti sostanzialmente in modifiche dei tramezzii interni."

Secondo l'esperto stimatore, "Per quanto riguarda le Comunicazioni di inizio lavori prot. 14462 e prot. 16485 del 1995, poiché sono state presentate successivamente alle istanze di sanatoria, gli interventi di diversa distribuzione interna e fusione potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Mancata CILA ex art.6 bis del D.P.R.380/01 e s.m.i., con una spesa prevista non inferiore ad €2.500 (da ripartire tra le due u.i.); mentre per le modifiche di prospetto, modifiche di sagoma e gli ampliamenti successivi alla presentazione delle istanze di condono, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi, come riportato sui grafici di condono, con una spesa prevista non inferiore ad € 4.500 (da ripartire tra le due u.i.). Tutti i suindicati costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente."

Altresì, l'esperto stimatore ha rilevato che: *"In data 26.10.1995, il Comune di Torre Annunziata, a seguito di verbale dell'U.T.C. del 04.10.1995 per lavori non conformi alla perizia asseverata, e verbale del locale comando Polizia Municipale del 11.10.1995 in cui si segnalavano opere edilizie abusive, emette Ordinanza n°56/u di demolizione e ripristino stato dei luoghi, relativamente a "realizzazione della copertura sul terrazzino retrostante con una struttura metallica di circa 50 mq, compagnata con muretto di h. mt 1,00 e sovrastante struttura in alluminio anodizzato e vetri". In sostanza si ordina la demolizione della "veranda" realizzata sul terrazzino retrostante, assegnando 90 giorni per eseguire demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.*

In data 22.12.2015 la Procura della Repubblica comunica all'Ufficio Tecnico che l'Ufficio Demolizioni della Procura procederà alla Demolizione delle opere abusive in base alla Sentenza di Condanna emessa il 23.12.1998 dalla Corte di Appello di Napoli a carico di [omissis], fascicolo di RE.S.A. 390/2013. [...] In data 26.05.2016 la Polizia Municipale notifica a [omissis] Verbale di accertamento di inottemperanza all'Ordinanza di Demolizione n°56/u del 26.10.1995. In data 05.07.2016 il Comune di Torre Annunziata ordina di "procedere all'Acquisizione gratuita al patrimonio disponibile del Comune di Torre Annunziata delle opere abusive e dell'area di sedime come sopra descritte: Copertura sul terrazzino retrostante con una struttura metallica di circa 50 mq, compagnata con un muretto di h. mt 1,00 e sovrastante struttura in alluminio anodizzato e vetri?".

L'esperto stimatore precisa, infine, che una volta completato l'iter urbanistico si potrà presentare pratica di fusione delle due unità immobiliari per costituirne una unica.

REGOLARITA' CATASTALE.

Per il locale commerciale al piano terra (sub. 102), l'esperto stimatore ha riscontrato *"le seguenti difformità tra la planimetria catastale ATTUALE dell'immobile al PT SUB 102 (corrispondente alla planimetria allegata alla Comunicazione inizio lavori prot. 16485/1995) e lo stato dei luoghi: - diversa distribuzione interna: si riscontra una modifica dei tramezzii interni; - modifica di prospetto: sono state modificate le bucatore su prospetto interno in difformità rispetto alla planimetria catastale; - veranda: è stata realizzata una veranda su porzione di terrazzino sul retro – lato ovest, variando anche la quota di calpestio che sulla planimetria catastale era riportata di – 1.40 mt con accesso mediante alcuni scalini, e che attualmente è al livello dell'immobile; si precisa che la veranda nonché l'area di sedime su cui insiste, è oggetto di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune; - ampliamento: sono stati realizzati un piccolo ambiente anti-bagno nella veranda (lato ovest) ed un piccolo ripostiglio con accesso da terrazzino (lato ovest)."*

Sempre per il locale al piano terra, *"si precisa che il numero civico riportato in visura catastale non è corretto in quanto, come risulta dalla documentazione urbanistica reperita, si ritiene che l'indirizzo corretto sia Via Prota nn.47-49, pertanto dovrà essere presentata pratica di rettifica presso gli Uffici del Catasto. Per la presentazione della suddetta istanza di rettifica catastale, si stima una spesa prevista non inferiore ad €300 (tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta)."*

Per il locale commerciale al piano 1 (sub 4), l'esperto stimatore ha riscontrato *"le seguenti difformità tra la planimetria catastale ATTUALE dell'immobile al P.1° SUB 4 (corrispondente alla planimetria allegata alla Comunicazione inizio lavori prot. 14462/1995) e lo stato dei luoghi: - modifica di prospetto: sono state modificate le bucatore su entrambi i prospetti in difformità rispetto alla planimetria catastale."* L'esperto stimatore ritiene che **"allo stato attuale non vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCEFA) con la**

planimetria con le modifiche accertate perché non legittime e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.”

Entrambi i locali commerciali non sono occupati e versano in mediocre stato di conservazione. In entrambi i locali commerciali è presente l'impianto elettrico sottotraccia, di cui non è stato possibile reperire certificazione di conformità; pertanto, i costi per l'adeguamento impianti sono stati stimati dall'esperto stimatore in € 3.500 (per u.i.), già detratti dal prezzo base d'asta. Inoltre, sul soffitto del locale commerciale al piano primo (sub 4) è stata constatata la presenza di copiose macchie da infiltrazioni provenienti dal soprastante lastrico solare di copertura, al quale si accede da una botola sul balcone lato ovest del sub 4. Secondo l'esperto stimatore, *“sarà necessario procedere alla spicconatura degli intonaci del soffitto e rifacimento degli stessi intonaci e delle tinteggiature. Allo stato attuale non si constata pericolo di crolli strutturali. Accedendo al lastrico di copertura, si è preso atto di ampie pozze d'acqua piovana che ristagnano su di esso, a parere della sottoscritta a causa di non corretta pendenza del massetto sotto la guaina di impermeabilizzazione. Sarà necessario pertanto rifare la impermeabilizzazione del lastrico, con nuovo massetto delle pendenze e posa di nuova guaina bituminosa, previa rimozione di quella preesistente, ad un costo complessivo che si stima non inferiore ad € 8.000 (da ripartire tra le due u.i.)”*

Non è costituito un Condominio.

L'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) rinvenuto agli atti non risulta più valido; pertanto, il costo per la redazione dell'A.P.E. (per u.i.) è stato quantificato in € 300,00, già detratto dal prezzo base d'asta.

Il fabbricato in cui sono ricompresi gli immobili in questione ricade in Zona “Verde Standard” (art.17 legge 06.08.1967 n. 765) del P.R.G.I. vigente. Circa il regime vincolistico, il cespite ricade in zona RUA (recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico ambientale) del P.T.P. piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani (riapprovato con D.M. 04.07.2002); l'intero territorio comunale è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge n. 1497/1939, e risulta vincolato ai sensi del D.L.vo n.42/2004 con vincolo paesaggistico imposto dai D.M. 08.10.1960, D.M. 09.04.1963 e D.M. 28.03.1985; il territorio comunale ricade in zona rossa ad alto rischio vulcanico, ai sensi della LR n.21 del 10.12.2003; con Delibera di Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07.11.2002, il Comune di Torre Annunziata è stato classificato sismico di 2° categoria.

I cespiti staggiti non ricadono su suolo demaniale. Essi non sono gravati da censo, livello o uso civico. Non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù in favore di terzi, né risultano trascritti o disposti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

I beni costituenti lotto unico sono pervenuti al debitore, per la quota di 16/36 di piena proprietà degli immobili, giusto atto di donazione per Notaio Massimo Gargiulo (rep. 148891/19929) del 29.11.2013, trascritto il 03.12.2013 ai nn. 52225/35693; ai comproprietari non eseguiti i beni sono pervenuti, giusto atto di compravendita per Notaio Michele Diliegro del 07/07/1995 (rep. 111071), trascritto il 11/07/1995 ai nn. 19738/14301, e giusta denuncia di

successione legale num. 494 vol.9990 del 29/04/2011, trascritta il 19/05/2011 ai nn. 21515/15198 e accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 01/07/2010 ai nn. 31028/21311. Per la provenienza ultraventennale, si rinvia alla relazione peritale e alla relazione notarile agli atti.

Oltre alla domanda di divisione endoesecutiva, non risultano trascritte domande giudiziali né fondi patrimoniali. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni costituenti Lotto Unico, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, da considerare tali per legge o per convenzione. Il Lotto Unico viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Il predetto immobile è meglio descritto nella relazione peritale del CTU e nella successiva integrazione – alle quali espressamente si rinvia e che formano parte integrante del presente avviso, consultabili in originale in Cancelleria, alla III Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Torre Annunziata- **pubblicate sui siti internet www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it e sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>** ove è stata effettuata anche la pubblicità della vendita come prescritto dalla legge, nei modi e nei tempi stabiliti dal G.E. nell'ordinanza di delega del 16.04.2025, pubblicata anch'essa sul sito unitamente al presente avviso, alle planimetrie, alla perizia e agli allegati fotografici.

La pubblicità della vendita è stata altresì eseguita mediante pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it - Gruppo eBay e a mezzo di missive pubblicitarie.

Le offerte d'acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" nei tempi e nei modi descritti di seguito nell'allegato A.

A norma dell'art. 40 L. 47/85 e succ. mod. e dell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la Cancelleria dell'Espropriazione Immobiliare del Tribunale di Torre Annunziata, III Sezione Civile, G.E. dott.ssa Musi.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima della vendita, potranno visionare l'immobile rivolgendosi al Custode Giudiziario, mediante richiesta sul portale delle Vendite pubbliche o, comunque, prendendo contatto con il custode. Il Custode potrà fornire informazioni in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche del bene, far visionare copia della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita, fornire agli interessati indicazioni per la compilazione e presentazione dell'offerta di acquisto e di partecipazione alla vendita.

E' 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.

ALLEGATO "A"

- disposizioni sulla vendita telematica -

1. Modalità della vendita telematica:

la vendita avverrà esclusivamente con modalità telematica.

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;

il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Francesca Mele.

2. Modalità di presentazione delle offerte:

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematica 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 del gestore della vendita. Il "manuale utente" per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte dovranno essere trasmesse **entro le ore 13.00 del 10.11.2025**, giorno precedente la data della vendita.

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 di seguito.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, oppure, b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e che 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.

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e degli allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica;
- la conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene;
- la conoscenza della certificazione/relazione ipotecaria.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

3. Contenuto dell'offerta:

- nome e cognome, codice fiscale, luogo e data di nascita, domicilio, contatti, stato civile e specificazione dello stato patrimoniale dei coniugi (se in comunione legale dovranno essere indicate anche le generalità del coniuge e dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste, nonché un recapito di telefonia mobile;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori o legali rappresentanti, previa loro identificazione, e alla stessa dovrà allegarsi in copia conforme l'autorizzazione del Giudice Tutelare; se

L'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, indicare i dati identificativi (denominazione, sede, numero di iscrizione, partita IVA e codice fiscale) e i dati anagrafici del legale rappresentante e i suoi contatti;

- se l'offerta è fatta per persona da nominare, tale circostanza deve essere specificata;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;

- l'anno ed il numero di RG della procedura;

- i dati identificativi del bene/lotto per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso, ed il termine di 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. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione;

- il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli altri oneri anche tributari deve aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione;

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio ex art. 174 disp. att. c.p.c. (nel Comune dove ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria).

4. Documenti da allegare all'offerta:

a) la fotocopia di un valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

b) la fotocopia del codice fiscale e/o partita iva della società, nonché copia del certificato della camera di commercio o del registro delle imprese o altro documento dal quale risultino i poteri conferiti al soggetto che interviene in sede di gara ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

c) in caso di offerta formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

d) se il soggetto offerente è minorenne, 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 un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

e) se l'offerta è formulata a mezzo avvocato ex art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

f) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

g) documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento) a mezzo bonifico con causale "Tribunale di Torre Annunziata R.G. 5008/24, CAUZIONE" per un importo pari al **10% del prezzo offerto**. Il pagamento dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 13.00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali siano le cause, con conseguente inammissibilità dell'offerta.

Il versamento della cauzione sarà effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Gestore della Vendita **Astalegale.net S.p.A** aperto presso Banca Sella recante il seguente IBAN:

IT75A0326822300052136399670 (I TI sette cinque A zero tre due sei otto due due tre zero zero zero cinque due uno tre sei tre nove nove sei sette zero).

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione come previsto dall'art. 585 c.p.c.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal Gestore della Vendita ai soggetti offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo eventualmente i costi relativi alle commissioni bancarie; in caso di mancato versamento del saldo del prezzo nel termine stabilito, la cauzione sarà trattenuta a titolo di multa.

L'offerta non è efficace se non rispetta il contenuto prescritto, se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, se l'offerente non presta cauzione con le modalità riportate sopra, ovvero se presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche se l'offerente non si presenta in sede di gara.

5. Valutazione dell'offerta:

l'esame delle offerte sarà effettuato dal Professionista Delegato tramite il portale del Gestore della vendita telematica. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle

istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta. Una volta verificate le offerte e la completezza e correttezza delle informazioni e dei documenti richiesti, il Professionista Delegato abiliterà i partecipanti per l’eventuale gara. In ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

Nell’ipotesi di presentazione di **un’unica offerta ammissibile**:

a) se l’offerta, ex art 572 c.p.c., è pari o superiore al valore base d’asta stabilito nella presente ordinanza, la stessa è senz’altro accolta ed il bene aggiudicato all’offerente;

b) se l’offerta è inferiore rispetto al prezzo a base d’asta - in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$ (un quarto) - il Delegato potrà far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell’art. 588 c.p.c. A tal proposito si precisa che non farà luogo alla vendita se vi sarà il dissenso espresso dal creditore procedente.

Si precisa, altresì, che anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

6. Gara tra gli offerenti:

in caso di più offerte, il Delegato inviterà gli offerenti ad una gara telematica con modalità asincrona sull’offerta più alta e, in caso di parità di offerte, sulla migliore offerta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, con l’avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

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 cpc, 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: entità del prezzo offerto, entità della cauzione prestata, priorità temporale nel deposito dell’offerta

Detta gara si svolgerà con le modalità della gara telematica asincrona, in particolare:

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

ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella fissata nel presente avviso;

iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato tramite pec all’indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e/o tramite SMS. La gara avrà inizio nel momento in cui il Professionista

Delegato ha completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore **13.00 del 18 novembre 2025**, coincidente con il settimo giorno successivo a quello in cui il Professionista avrà 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 (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo..

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. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà in base alla migliore offerta.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Se non può farsi luogo alla gara per mancanza di adesione degli offerenti, e salvo che non siano presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il delegato procede all'aggiudicazione in favore del miglior offerente in conformità ai criteri sopra indicati.

Il rilancio minimo è pari ad **Euro 3.000,00 (tremila/00)**.

7. Versamento del saldo prezzo:

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo nel **termine di 120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato o nell'offerta presentata) a pena di decadenza dalla stessa, **senza alcuna sospensione feriale. Il termine per il versamento del saldo prezzo non è prorogabile.**

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo **alla data dell'ordine di bonifico**), oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Torre Annunziata, R.G. n. 5008/2024".

L'aggiudicatario, prima della scadenza del termine, potrà richiedere al Professionista Delegato tutte le informazioni necessarie per procedere correttamente al suddetto versamento.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare su altro c.c. intestato al Tribunale - di cui verrà fornito l'IBAN - una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario pari al **20% del prezzo di aggiudicazione**.

Se il prezzo non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il Giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e l'aggiudicazione sarà revocata.

Entro il termine del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto a depositare la documentazione relativa ad eventuali benefici fiscali di cui intende avvalersi. Come previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme saranno restituite all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA lo stesso è tenuto a versarla nei termini previsti.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario. Il decreto di trasferimento costituisce titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile.

8. Cancellazione delle formalità:

l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, eccetto le formalità non cancellabili qualora esistenti.

Le formalità saranno cancellate a cura della procedura; i costi sono a carico dell'aggiudicatario così come quelli relativi alle spese per il trasferimento dell'immobile ed accessori, comprese le imposte di trascrizione e voltura. L'aggiudicatario potrà dispensare il Professionista dalla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene (le cui spese sono comunque a suo carico).

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del suddetto custode. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

9. Istanza liberazione dell'immobile pignorato e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

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 soddisfacente) o dal versamento delle spese (se soddisfacente) (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.

10. Condizioni e garanzie della vendita:

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.

Il Lotto Unico pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta). La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento del danno, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme relative alla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata e/o risolta 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 di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Sono parimenti escluse le garanzie in ordine alla conformità degli impianti posti a servizio della consistenza immobiliare in oggetto.

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

Napoli, 09.07.2025