

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORRE ANNUNZIATA

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Anita Carughi

Procedura esecutiva n.118/2023 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

(VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA)

L'Avv. Daniela Avallone, con studio in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n. 17, piano primo (Tel./Fax 081.7613117), nella qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex 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 Emanuela Musi, in data 07/07/2025, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in data 08/07/2025, resa nella procedura esecutiva n.118/2023 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Torre Annunziata,

- visto il provvedimento di delega, 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 redatta dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c, Ing. Tommaso Giordano, depositata in Cancelleria in data 01/03/2025, e la relazione integrativa in data 23/06/2025;

- rilevato che nel richiamato provvedimento di delega il G.E. ha ritenuto per il procedimento in questione la sussistenza dei presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32;

Avvisa

che il giorno **11 febbraio 2026 alle ore 15:30** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**, ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., dell'immobile pignorato, costituente Lotto unico, di seguito descritto ed alle condizioni sotto riportate.

Si precisa, salvo quanto più compiutamente indicato nel prosieguo del presente avviso, che:

- 1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e, quindi, **entro il giorno 10 febbraio 2026 alle ore 23:59**;
- 2) nel giorno e nell'ora fissati per la vendita, si procederà alla verifica preliminare dell'ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e,

eventualmente (nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili), all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate in seguito;

- 3) 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;
- 4) 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 DELL'IMMOBILE

(come da elaborato peritale)

LOTTO UNICO

Piena proprietà di **appartamento al piano secondo, sito in Castellammare di Stabia (NA) alla Via Prima Licerta n. 26** (catastalmente Via Seconda Licerta n.25), con superficie commerciale di 86 mq, composto da ingresso utilizzato come sala da pranzo, cucina, bagno, disimpegno che funge da camera, camera da letto matrimoniale e salone, oltre due balconi.

Dati catastali: L'immobile è riportato nel NCEU del Comune di Castellammare di Stabia, in ditta ai debitori esecutati, al **fg. 12, p.lla 102, sub.46**, z.c. 1, cat. A/4, cl.4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 110 mq, escluse aree esterne mq 109, r.c. € 267,27, Via Seconda Licerta n.25, piano 2, corrispondente al Foglio 12, p.lla 102 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 310 mq.

Stato di conservazione:

In merito allo stato di conservazione dell'appartamento, l'esperto ha evidenziato che: - le pareti nel bagno e nel salone risultano ammalorate, e nella Camera2 vi sono crepe sull'intonaco; - la pavimentazione risulta in più punti danneggiata con evidenti crepe anche per effetto delle lievi oscillazioni del solaio di calpestio; - la pavimentazione del salone presenta un leggero avvallamento, - il controsoffitto in tela nella Camera1 presenta dei segni di ammaloramento per effetto di una infiltrazione pregressa che alla data dell'accesso sui luoghi risultava non attiva; - nel bagno sono stati rilevati segni di ammaloramento sul soffitto e sulle pareti.

La **superficie commerciale** è pari a circa **mq 86,00**. La superficie utile è di circa mq. 66,33.

Confini: L'appartamento confina: a Nord con altra proprietà (appartenente alla p.lla 102), a Sud con vano scala comune e altra proprietà (appartenente alla p.lla 60), ad Est con vano scala comune e altra proprietà (appartenente alla p.lla 102), e ad Ovest con affaccio su Via Prima Licerta (catastalmente Vico II Licerta).

Stato di occupazione del bene: L'immobile è abitato dai debitori esecutati.

Prezzo base d'asta: € 86.000,00 (ottantaseimila/00).

Offerta Minima Presentabile: € 64.500,00 (sessantaquattromilacinquecento/00).

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti: € 2.000,00 (duemila/00).

La gara tra gli offerenti ha luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI (v. *infra*).

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Pertanto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., **l'offerta è valida se:**

- il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base d'asta;
- il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto (offerta minima presentabile). In questo caso, l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato non ritenga che via sia seria 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..

Provenienza:

In ordine alla provenienza, dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione di stima con i relativi allegati - risulta quanto segue:

- L'unità immobiliare pignorata risulta pervenuta ai debitori esecutati in virtù di atto di compravendita del 29/05/2012 per Notar Fabrizio Branca, Rep. 3113/2131, trascritto a Napoli 2 il 30/05/2012 ai nn.22599/17364.

- Denuncia di successione apertasi il 29/04/2009, trascritta in data 19/06/2014 ai nn. 18834/31666, e presentata presso l'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia il 23/01/2012 al n.130 volume 9990. Accettazione tacita di eredità trascritta in data 25/01/2024 ai nn. 3419/4208. Accettazione tacita di eredità trascritta in data 25/01/2024 ai nn. 3418/4207.

Provenienza ulteriore: - Atto di compravendita del 21/12/2005 per Notar Salvatore Di Martino, Rep. 167904/12026, trascritto a Napoli 2 il 29/12/2005 ai nn.40744/74008; - Atto di donazione e stralcio di quota del 10/12/1997 per Notar Raffaele Matrone, Rep. 17161/8127, trascritto a Napoli 2 il 17/12/1997 ai nn.29515/38436; - Denuncia di successione apertasi il 20/08/1993, trascritta in data 05/03/1998 ai nn. 5311/6765 e presentata presso l'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia il 15/01/1997 al n.18 volume 464, regolata da testamento pubblico del 29/07/1993 ricevuto dal Notaio Ferdinando Spagnuolo e pubblicato con verbale del 31/08/1993; - Accettazione tacita di eredità trascritta in data 25/01/2024 ai nn. 3421/4210; - Denuncia di successione apertasi il 27/12/1981, trascritta il 02/07/1983 ai nn. 17626/20537 e presentata presso l'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia il 14/06/1982 al n.43 volume 303, regolata da

testamento pubblico del 16/07/1981 ricevuto dal Notaio Francesco Saverio d'Orsi, n.411 del repertorio degli atti di ultima volontà, e pubblicato con verbale del 01/06/1982, rep. 96764/racc. 12268, trascritto in data 03/06/1982 ai nn. 13429/15623; - Accettazione tacita di eredità trascritta in data 25/01/2024 ai nn. 3420/4209; - Denuncia di successione apertasi il 28/03/1952, trascritta in data 09/08/1952 ai nn. 13921/19048, e presentata presso l'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia al n.97 volume 119; - Denuncia di successione apertasi il 30/06/1951, trascritta il 04/01/1952 ai nn. 157/211, e presentata presso l'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia al n.39 volume 117; - Atto di compravendita per Notar Giuseppe Iengo del 30/10/1929 trascritto il 15/11/1929 ai nn. 17666/29055.

Notizie urbanistiche:

Dalla perizia di stima redatta dall'Ing. Tommaso Giordano, e dai relativi allegati, e dalla perizia integrativa a firma del medesimo, cui detto avviso fa pienamente riferimento, risulta che:

- Da verifiche effettuate dall'esperto, il cespite staggito fa parte di un fabbricato storico realizzato in data antecedente al 1/09/1967, così come si evince dal rilievo aerofotogrammetrico riconducibile all'anno 1959 dove viene riportato l'ingombro del fabbricato. L'esperto ha inoltre rinvenuto alcune planimetrie storiche di altre unità inserite nel medesimo edificio, dalle quali si evince che il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 31.12.1939 e, successivamente, oggetto di intervento di adeguamento a seguito dei danni subiti dal sisma del 1980.

La risalenza del fabbricato si riscontra inoltre nell'atto di compravendita del 30.10.1929, ove lo stesso viene descritto nella sua originaria composizione.

- Da verifiche effettuate presso il Settore VI - Area Urbanistica, Ufficio Condono del Comune di Castellammare di Stabia, non sono emerse licenze edilizie in riferimento al fabbricato in oggetto. Il Comune ha all'uopo certificato che *"presso l'Area Urbanistica non è eseguibile una compiuta ricerca delle pratiche edilizie anteriori all'anno 1965, poiché parte dell'archivio storico risulta essere stato distrutto in seguito all'evento alluvionale che ha colpito la Città di Castellammare di Stabia il 9 novembre 1987"*. Le uniche pratiche rinvenute sono:

- richiesta di concessione del contributo per danni del sisma del 23.11.1980, L. 219/1981, con relativo rilascio del buono-contributo n.444 del 15.09.1982;
- intervento di reperibilità - Prot. n. 11238 del 17.03.2016 - eseguito presso il fabbricato di Via I Licerta n. 26;
- relazione di servizio del 16.03.2016 - Prot. n. 11596 del 18.03.2016.

Dall'esame della predetta documentazione è emerso che in data 16.03.2016 i Vigili del Fuoco di Castellammare di Stabia, la Polizia Municipale e il tecnico reperibile dell'UTC, sono intervenuti alla Via I Licerta n.26 per la caduta di calcinacci sulla sede stradale. Dalla scheda di intervento acquisita dall'esperto si legge che *“Da una verifica attenta, si è accertato che l'intera parete dello stabile si presenta altamente degradata, con intonaco ammalorato e lavagnette lesionate ai vari piani”*.

L'esperto ha poi acquisito il verbale di intervento effettuato in data 10.03.2008 dai Vigili del Fuoco di Castellammare di Stabia per **DISSESTO STATICO (Scheda n. 9371/1)** che ha interessato i solai di copertura del fabbricato in cui insiste il cespite oggetto di pignoramento. Dal presente rapporto si evince che la malta presente sotto al pavimento dissestato della sala da pranzo dell'appartamento al quarto piano risultava priva di consistenza, il solaio aveva apparentemente un'oscillazione più accentuata del normale, e si evidenziavano delle infiltrazioni dai solai di copertura. Per tali motivi i Vigili del Fuoco hanno emesso fono di sgombero del predetto appartamento e, a scopo precauzionale, la non praticabilità della camera da pranzo dell'appartamento sottostante (piano terzo).

- Da verifiche effettuate dall'esperto presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castellammare di Stabia, **non sono emerse pratiche edilizie legittimanti la fusione catastale dei subalterni avvenuta nel 2005.**

In merito l'esperto, nella relazione integrativa, ha precisato che: *“Dal momento che l'edificio non è soggetto a vincoli, sono ammissibili interventi di manutenzione straordinaria, che, per quanto specificato dall'art. 8, comma I delle NTA, risultano definiti dalle vigenti norme statali e regionali (Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001) e dalla Legge Regionale Campania n. 13/2022). Ai sensi del DPR 380/2001, nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono previsti anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Verificata la condizione di fattibilità dell'accorpamento (fusione) dei subalterni 9, 11 e 12, per la regolarizzazione dello stato di fatto, le disposizioni attuali del Testo Unico dell'Edilizia prevedono la presentazione di CILA tardiva (comunemente detta “in sanatoria”) regolata dall'art. 6-bis del DPR 380/2001 in caso di fusione senza opere e comunque quando i lavori rientrano nella manutenzione straordinaria non strutturale, oppure la presentazione di SCIA in sanatoria, regolata dall'art. 37 del DPR 380/2001, in caso di fusione con interventi strutturali. Sebbene lo scrivente abbia condotto approfondite indagini urbanistiche e catastali, non è stato possibile rinvenire le planimetrie di tutte le unità*

immobiliari originarie, ma solo la planimetria del subalterno 9 (planimetria catastale - prot. n. 3678947

del 31.12.1939). **Pertanto, non potendo stabilire con certezza se l'accorpamento sia stato eseguito con opere strutturali o meno, si ritiene opportuno, a titolo cautelativo per l'acquirente, considerare la pratica più onerosa, ovvero la presentazione della SCIA in sanatoria".**

Il costo stimato dall'esperto per la presentazione della pratica è di € 3.000,00.

- Per l'immobile in oggetto non risulta esservi attestato di certificazione energetica ex art. D.Lgs. n.311/2006, modificato dal D.L. n.145/13 convertito con legge n.9/14 e succ. modifiche. All'uopo l'esperto ha determinato in € 200,00 il costo per il rilascio della predetta certificazione.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e vincoli:

- Il fabbricato in cui insiste il cespite staggito ricade in zona **"R1"** del Piano Urbanistico Comunale (adottato con deliberazione G.C. n.6 del 09.02.2022, e pubblicato sul BURC n.23 del 28.02.2022), denominata *"il nucleo fondativo (la città antica)"*, che corrisponde alla parte di tessuto del centro antico che non ha subito grosse modificazioni edilizie ed all'agglomerato di Pozzano.

L'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione disciplina il Sottosistema della Residenza R1: il nucleo fondativo (la città antica), stabilisce che oltre la funzione residenziale, sono ammesse attività con funzioni complementari secondarie (attività commerciali, attività turistico ricettive, etc.). Sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo. Inoltre, il comma 5 stabilisce che è consentito il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art.23ter del DPR 380/01.

- Secondo la Tavola QC.10.S "Carta dei vincoli", per i vincoli di natura antropica, il fabbricato ricade nella fascia di rispetto ferroviaria - 30 ml (DPR. 753/1980) mentre per i vincoli di natura idrogeologica, viene individuato in area a Pericolosità frane moderata (P1) e Pericolosità idraulica media (P2). Infine, come risulta nella Tavola QC.9.S "Carta delle risorse storiche", l'immobile non ricade in area di interesse archeologico.

Notizie catastali:

Dalla perizia di stima redatta dall'Ing. Tommaso Giordano e dai relativi allegati, nonché dalla perizia integrativa a firma del medesimo, risulta che:

➤ L'immobile in oggetto risulta in ditta ai debitori eseguiti rispettivamente per la quota di 5/12 in regime di comunione legale, e 5/12 in regime di comunione legale e 2/12 quale bene personale, e riportato nel NCEU del Comune di Castellammare di Stabia al:

- **fig. 12, p.lla 102, sub.46**, z.c. 1, cat. A/4, cl.4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 110 mq, escluse aree esterne mq 109, r.c. € 267,27, Via Seconda Licerta n.25, piano 2, giusta variazione di toponomastica del 16.05.2017 pratica n.NA0170993 in atti dal 16.05.2017 variazione toponomastica d'ufficio n.66504.1/2017.

Tra le variazioni, si indica:

- dal 06/06/2005: fig.12, p.lla 102, sub.46, z.c.1, cat. A/4, cl.2, vani 4,5, rendita € 195,22, Vico II Licerta n.25, piano 2, giusta variazione del 06/06/2005 pratica n.NA0391328 in atti dal **06/06/2005 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni** (n.87600.1/2005);
- i predetti identificativi catastali **derivano dalla soppressione delle unità censite al fig. 12, p.lla 102, subalterni 9, 11 e 12.**

Conformità catastale:

- In riferimento all'appartamento staggito, l'esperto ha rinvenuto la planimetria catastale del 06/06/2005.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso e la planimetria catastale in atti, l'esperto non ha riscontrato difformità.

L'esperto ha evidenziato che la **"camera2" non rispetta i requisiti minimi di abitabilità secondo il D.M. 5 luglio 1975 e, pertanto, dovrà essere considerata come disimpegno.**

Formalità pregiudizievoli:

- 1) Iscrizione di ipoteca volontaria del 30/05/2012, ai nn. 2185/22600, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- 2) trascrizione del 06/07/2023, ai nn. 26670/34540, di verbale di pignoramento immobili.

- **Situazione condominiale**, dalle dichiarazioni rese in sede di accesso non risulta essere costituita amministrazione condominiale.

Rinvio alla relazione di stima redatta dall'Ing. Tommaso Giordano:

Per una più completa descrizione dell'immobile pignorato e del suo stato urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della perizia di stima redatta dall'Ing. Tommaso Giordano, e dai relativi allegati, e della perizia integrativa a firma del medesimo, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta relazione di stima è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Torre Annunziata, III Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari, G.E. Dott.ssa Anita Carughi, R.G.E. n.118/2023, allegate al fascicolo della esecuzione, nonché sui siti Internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche) e

www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net ed, in copia, presso lo studio legale del custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Daniela Avallone.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

I - Disposizioni generali.

- Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA**;
- Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.astetelematiche.it**;
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Avv. Daniela Avallone.

II - OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato su detto portale, nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00). La successiva partecipazione alla gara telematica avverrà autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

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.

Al riguardo, si precisa 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 concernenti l'offerta e della documentazione necessaria.

II.a) - L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- I dati del presentatore (dati anagrafici, quali nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26/02/2015 n.32, nonché un recapito di telefonia mobile;

- i dati identificativi del soggetto offerente, se diverso dal presentatore (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico), ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in proprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore). Se l'offerente è coniugato, devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere formulata dai genitori e/o tutore previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'indicazione del **prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base** sopra indicato (quindi, non potrà essere inferiore ad **€ 64.500,00**);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che, ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., **non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione;
- 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale ministeriale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta, di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile, e di accettare il regolamento di partecipazione.

II.b) - ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una **fotocopia del documento di identità e del codice fiscale** dell'offerente;
- la **documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione** (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., Filiale sede Napoli, Via Toledo n.126;
- la **dichiarazione** concernente l'avvenuto esame della complessiva documentazione relativa alla vendita, in particolare della perizia di stima e della certificazione notarile ipocatastale, e di averne compreso ed accettato il contenuto;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

- se il **soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato**, copia del documento di 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 una persona giuridica**, copia del documento (ad esempio, visura o 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 è formulata da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata 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;
- 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.

II.c) - SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA:

1) 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 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 DPR n.68/2005;
- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

2) 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, deve essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, con la precisazione che:

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

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

Si comunica, 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, primo comma, DM n.32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato danielaavallone@avvocatinapoli.legalmail.it;

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

III - CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del **10% del prezzo offerto** dovrà essere versata esclusivamente tramite **bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura** ("*Tribunale di Torre Ann.ta 118/2023 R.G.E. Cauzioni*") aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., Filiale sede Napoli, Via Toledo n.126, recante il seguente **codice IBAN**:

IT 09 T 01005 03400 000000020132

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 118/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato dall'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 non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura (conto cauzioni), l'offerta sarà considerata inammissibile.

Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non resosi aggiudicatario 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.**

IV - ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it** attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato Avv. Daniela Avallone, sito in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n.17, piano primo, ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea.

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

Specificamente, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore 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 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:

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

Si precisa che 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.

ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate **inefficaci, ai sensi dell'art. 571, secondo comma, c.p.c., le offerte:**

- pervenute oltre il termine fissato;
- inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
- non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, terzo comma c.p.c.

V - DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

V.a) - Quanto alla deliberazione sulle offerte, in caso di presentazione di unica offerta ammissibile, ai sensi dell'art. 572, 2 e 3 comma, c.p.c.:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta e il bene aggiudicato all'offerente.
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo d'asta indicato nel presente avviso di vendita, ma in misura non superiore ad un quarto (dunque, se è pari ad almeno il 75% del prezzo base sopra stabilito), 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 circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

V.b) - In caso di presentazione di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573, comma 1 c.p.c., il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara che si svolgerà con **modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.**

In particolare:

- 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;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato (**€ 2.000,00**);
- 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 11.00 del giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, alle ore 11.00 del giorno 12 febbraio 2026.**

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 sino 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 decorrerà dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara e che i successivi prolungamenti decorreranno dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti).

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione.

V.c) - Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato, ove siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base sopra indicato, non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione (art. 573, comma 2 c.p.c.).

Qualora invece non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore del migliore offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato terrà conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: *a)* maggior importo del prezzo offerto; *b)* maggior importo della cauzione prestata; *c)* priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista delegato procederà dunque all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

V.d) - La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Al riguardo si precisa che:

- 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, alla verifica della cauzione, 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.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione del bene.

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

V.e) - Il professionista delegato, nell'ipotesi di istanze di assegnazione tempestivamente depositate ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c., procederà dunque all'assegnazione del bene se:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso;
- 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 prezzo d'asta indicato nel presente avviso.

Il professionista delegato provvederà quindi a: 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; 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.

VI - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

VI.a) - Il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

L'aggiudicatario acquisterà il bene **nello stato di fatto e di diritto** in cui si troverà al tempo del decreto trasferimento, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, parti comuni, servitù, pesi e diritti inerenti. **La vendita è a corpo e non a misura**; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (anche se indicata una quadratura dall'esperto e nella descrizione di cui sopra) con esclusione, pertanto, delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.

La vendita forzata non è soggetta, ai sensi dell'art. 2922 c.c., alle norme concernenti la garanzia per vizi o 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 catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali, etc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia e/o negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

VI.b) - Spese a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione. **Le spese di trasferimento e di vendita sono a carico dell'aggiudicatario**, ivi comprese le spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni), le quali saranno prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA.

VI.c) - Liberazione dell'immobile pignorato.

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.

VI.d) - L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale preventiva comunicazione scritta, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del c.d. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.

L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985 e successive modifiche.

VI.e) - Versamento del saldo prezzo.

Quanto al **saldo del prezzo**, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo del prezzo nel **termine di 120 (centoventi) giorni** - senza alcuna sospensione feriale - dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ex art. 571 c.p.c.), mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, utilizzando le coordinate bancarie che saranno fornite dal delegato, oppure mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Torre Annunziata 118/2023 R.G.E.*". Si precisa che, ai fini della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Nella sola ipotesi in cui 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

D.Lgs. 385/1993), ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 01.09.1993 n. 385 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia), l'aggiudicatario, ove ne ricorrano le condizioni di legge, può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con la Banca mutuante.

Ove non intenda avvalersi di tale facoltà, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e le spese di trasferimento al professionista delegato, il quale successivamente provvederà a versare gli importi dovuti al creditore fondiario, nei limiti della parte del suo credito garantito 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. 385/1993.

In caso di mancato pagamento nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c., ed il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

VI.f) - Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario 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.

VI.g) - In tutti i casi, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione é divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ex art. 571 c.p.c.), l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'importo delle **spese di trasferimento e di vendita a suo carico, la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del **20% del prezzo di aggiudicazione** per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 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 fiscali 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. L'importo delle spese di trasferimento andrà corrisposto mediante bonifico bancario su un conto intestato alla procedura esecutiva, le cui coordinate bancarie verranno fornite dal professionista delegato, oppure mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Torre Annunziata 118/2023 R.G.E."**

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario, previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art.585, quarto comma, c.p.c.

VI.h) - Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

VII - PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

VII.a) - Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

• per intero - unitamente alla relazione di stima redatta dall'Ing. Tommaso Giordano (ed alla documentazione alla stessa allegata), alla perizia integrativa a firma del medesimo, ed alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c. -, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", reperibile all'indirizzo internet "<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>", almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto;

• per intero, sui siti internet **www.astegiudiziarie.it** e **www.astalegale.net**, unitamente alla relazione di stima con i relativi allegati, alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c., almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

• tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**" fornito da Aste Giudiziarie InLinea S.p.a., sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it - Gruppo eBay, almeno **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 il link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

VII.b) - Detto avviso sarà comunicato alle parti del processo e sarà inviata copia in Cancelleria.

VII.c) - Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n.17, piano primo (Tel. 081/7613117).

VIII - RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile per tramite del custode giudiziario, Avv. Daniela Avallone, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare il bene in vendita, fornire ai richiedenti copia della perizia, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita.

La richiesta di visita potrà avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque contattando il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

Napoli, 6 novembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Daniela Avallone