

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

III Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Anita Carughi

Procedura esecutiva R.G.E. n.149/2019

V AVVISO DI VENDITA

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. nella procedura espropriativa in epigrafe, in virtù di ordinanza del G.E. Dott.ssa Emanuela Musi del 24/01/2022,

- vista la normativa regolamentare dell'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32;
- vista l'ordinanza di delega alla vendita pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Emanuela Musi in data 24/01/2022;
- 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;
- visto il provvedimento del 27-28/08/2025 del G.E. Dott.ssa Anita Carughi;

Avvisa

che il giorno **11 dicembre 2025 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., del compendio 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 dicembre 2025 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.

NOTIZIE RELATIVE AL COMPENDIO PIGNORATO

LOTTO UNICO

Descrizione come da relazione di stima e relativi allegati:

Piena proprietà di **appartamento posto al secondo piano e locale deposito al piano terra di un vetusto fabbricato per civili abitazioni sito in Torre del Greco (NA) al Vico Pizza n.2**. L'appartamento al secondo piano è composto da due vani con bagno e zona cucina. Il locale deposito al piano terra è composto da un unico ambiente con servizio ed angolo cottura, recentemente ristrutturato, a seguito del quale vi è stata variazione di destinazione d'uso da deposito in abitazione.

La **superficie commerciale** è pari a circa **mq 64,96**. La superficie interna utile effettiva coperta dell'appartamento è di mq. 38,74, con un'altezza utile interna di ml. 2,70.

La superficie interna utile effettiva coperta del locale deposito è di circa mq. 20,30, con altezza interna di ml. 3,10.

Confini: L'appartamento confina: a Nord e a Sud con proprietà aliena, ad Est con Vico Pizza, ad Ovest con cassa scale e ballatoio condominiale.

Il locale deposito confina: a Nord con proprietà aliena, a Sud con androne, ad Est con proprietà aliena, ad Ovest con proprietà aliena.

Dati catastali: L'appartamento al secondo piano è attualmente identificato nel Catasto Fabbricati di Torre del Greco, in ditta ai debitori esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, al **Foglio 503, p.lla 585, sub. 17**, cat. A/4, classe 3, vani 2,5, sup. catastale totale 39 mq, totale escluse aree scoperte 39 mq, r.c. € 108,46, Vico Pizza n.8, piano 2, giusta variazione del 16.03.2016, protocollo n. NA0119359 in atti dal 16/03/2016 - Bonifica Identificativo catastale (n.59093.1/2016).

Il **deposito** al piano terra è attualmente identificato nel Catasto Fabbricati di Torre del Greco, in ditta ai debitori esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, al **Foglio 503, p.lla 585, sub. 11**, cat. C/2, classe 6, mq. 20, sup. catastale totale 29 mq, r.c. € 95,03, Vico Pizza n.8, piano T, interno A, giusta variazione del 02.02.2016, protocollo n. NA0046631 in atti dal 02/02/2016 - Bonifica Identificativo catastale (n.22625.1/2016).

Dalle risultanze dell'esperto emerge che, in riferimento al fabbricato in cui insistono gli immobili in oggetto, **non si ha certezza sulla legittimazione urbanistica** dello stesso (sul punto v. *infra*).

Prezzo base d'asta: € 18.984,38 (diciottomilanovecentottantaquattro/38).

Offerta Minima Presentabile: € 14.238,29 (quattordicimiladuecentotrentotto/29).

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 vi 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 e stato di occupazione:

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 eseguiti in virtù di atto di compravendita (Rep. 14340/ Racc. 6186) del 15 febbraio 2008 per Notar Luigi Castaldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli II in data 19.02.2008 ai nn. 6208/9969, con il quale è stata acquistata la piena proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Torre del Greco (NA) al Vico Pizzo n. 8 e, precisamente: “- *appartamento al secondo piano, di complessivi vani catastali 2,5 (due virgola cinque), confinante con vico Pizzza, cassa scala e proprietà aliena. Riportato nel N.C.E.U. di detto comune al foglio 3, p.lla 587, sub.3, Vicolo Pizzza n.8, piano 2, categ. A/4, cl.3, vani 2,5, rendita catastale euro 108,46;* - *locale cantina al piano terra, della consistenza catastale di mq. 20 (venti), confinante con proprietà (omissis), proprietà aliena ed androne. Riportato nel N.C.E.U. di detto comune al foglio 3, p.lla 585, sub.11, Vicolo Pizzza n.8, piano T, interno A, categ. C/2, cl.6, mq. 20, rendita catastale Euro 95,03*”.
- Denuncia di successione apertasi in data 13.02.2007, trascritta il 16.11.2007 ai nn. 37961/73515. Accettazione tacita di eredità trascritta in data 20.10.2021 ai nn.37828/51166.
- Denuncia di successione apertasi in data 17.11.1993, trascritta il 20.07.2002 ai nn. 25234/32654). Accettazione tacita di eredità trascritta in data 20.10.2021 ai nn. 37827/51165.
- Scrittura privata del 31.03.1978 autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Mainiero (Rep. 142752/Racc. 16534), trascritta l'11.04.1978 ai nn. 8291/8072.
- Atto di compravendita del 23.04.1969 per Notaio Giovanni Mainiero (Rep. 88883/Racc. 10643), trascritto l'8.05.1969 ai nn. 21854/16217.
- Atto di compravendita del 01.03.1965 per Notaio Giovanni Mainiero (Rep. 57596/Racc. 6703), trascritto il 16.03.1965 al n. 13805.

Quanto allo stato di occupazione del bene: L'appartamento al secondo piano è abitato dai debitori esecutati e dai membri della loro famiglia. Il locale deposito al piano terra è occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

Situazione urbanistica ed edilizia:

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Rosa Maria Romanò, e dai relativi allegati, cui detto avviso fa pienamente riferimento, risulta che:

- Dalle indagini eseguite dall'esperto presso l'Ufficio tecnico del Comune di Torre del Greco non risultano concessioni in sanatoria ai sensi delle leggi n.47/85, n.724/94 e n.326/03, nè pratiche edilizie in riferimento al cespite staggito.

Non essendo state rinvenute pratiche inerenti nè il fabbricato nè i nominativi dei proprietari succedutisi nel tempo, l'esperto ha proceduto a ritroso all'esame dei titoli traslativi della proprietà, a partire dall'atto per Notar Mainiero del 1969. In detto atto, in ordine alla provenienza, il venditore dichiarava che l'immobile era a lui pervenuto in virtù di atto per Notar Mainiero del 01.03.1965 (Rep. 57596/ Racc. 6703), con il quale si acquistava la *"piena proprietà del piccolo fabbricato sito in Torre del Greco al vico Pizzà n.8 composto da pianterreno e due piani soprastanti [...] Gli immobili si trovano allo stato abbisognosi di radicali riparazioni, non abitabili ed agibili..."*. Dalla consultazione degli ulteriori titoli di provenienza per Notar Mainiero del 1959, l'esperto ha dunque evinto che il fabbricato, **in parte diruto**, era di epoca antecedente al 1942.

Alla stregua di quanto, l'esperto, al fine di verificare se la porzione di fabbricato occupata dagli immobili oggetto di stima non fosse quella interessata da crollo e, quindi, dalla successiva ricostruzione, ha estratto copia dell'aerofotogrammetria del 1958, dalla quale emerge che la sagoma del fabbricato in cui insistono i cespiti staggiti coincide con quella attuale, ma detto riscontro consente soltanto una valutazione della sagoma di consistenza e non dell'altezza.

Dalla ricostruzione attraverso la documentazione catastale, risulta che il subalterno 17 deriva dall'ex scheda n.29052 del 24.11.1993 relativa al mappale 587/D come sopraelevazione ai mappali 587/1 e 587/2. Pertanto, l'esperto ritiene che **in riferimento al sub.17, potrebbe trattarsi di una sopraelevazione successiva all'impianto del fabbricato preesistente al 1942, ovvero l'ampliamento di una porzione dell'immobile già realizzato ed esistente** così come riportata nell'Atto per Notar Mainiero del 1969, **mentre il subalterno 11 al piano terra è preesistente al 1942.**

Alla stregua di quanto innanzi, tenuto conto che dalle verifiche effettuate presso il Comune di Torre del Greco non è emersa alcuna pratica edilizia in riferimento al fabbricato in cui

insistono i cespiti staggiati, che dall'esame delle mappe catastali e dalle caratteristiche costruttive del fabbricato si potrebbe ipotizzare con buona probabilità che il fabbricato sia stato realizzato in parte in epoca antecedente al 1942 ed in parte prima del 1967, che **non essendo stati rinvenuti documenti e/o atti autorizzativi e pratiche edilizie avvaloranti l'epoca di costruzione del fabbricato e, quindi, attestanti con certezza la legittimazione urbanistica del bene**, l'esperto ha tenuto conto di tale circostanza applicando un coefficiente riduttivo al valore di stima del compendio subastato.

- Si precisa che con ordinanza Sindacale n.90/R.O. del 22/07/2023, il Comune di Torre del Greco ha disposto lo sgombero cautelativo di tutti i residenti dei fabbricati siti in Vico Pizza fino all'esito delle verifiche tecniche da parte dell'Ente, a seguito del crollo di parte di un edificio sito in Corso Umberto I n.59, angolo Vico Pizza. Detta ordinanza è stata successivamente revocata con ordinanza n.134/R.O. del 15/09/2023.

- 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 € 300,00 il costo per il rilascio della predetta certificazione.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e vincoli:

- Il fabbricato in cui insistono i cespiti staggiati ricade in **zona "A1"** del PRG, classificata come **"Centro Antico e Strutture di Interesse Storico"**, ed in **Zona R.U.A.** del Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T) classificata come **"Zona per il Recupero Urbanistico - Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale"**, con il divieto di qualsiasi intervento che comporti incrementi dei volumi esistenti.

- Il territorio comunale è sottoposto al vincolo ambientale/paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04, per cui qualsiasi intervento privato e pubblico di edificazione, ad eccezione di ristrutturazione e modifiche interne, è soggetto a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza;

- Il Comune di Torre del Greco ai sensi del D.M.L.P. del 07.03.1981 e del 03.06.1981 risulta sottoposto al vincolo sismico con grado di sismicità S=9, zona 2, classificazione ribadita con Delibera di G.R. n.5447 del 07.11.2002;

- Il Comune di Torre del Greco risulta inserito nel comprensorio a rischio Vesuvio "Zona Rossa" ai sensi della L.R. n.21/2003;

- Sul territorio insiste anche il vincolo dettato dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Sarno adottato con delibera n.1 del 10.04.2002

dal Comitato Istituzionale.

- Gli immobili non risultano vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04.

Situazione catastale - Difformità catastali:

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Rosa Maria Romano e dai relativi allegati, risulta che:

- **L'appartamento staggito è attualmente identificato** nel Catasto Fabbricati di Torre del Greco, in ditta ai debitori esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di separazione dei beni, al **Foglio 503, p.lla 585, sub. 17**, cat. A/4, classe 3, vani 2,5, sup. catastale totale 39 mq, totale escluse aree scoperte 39 mq, r.c. € 108,46, Vico Pizza n.8, piano 2, giusta variazione del 16.03.2016, protocollo n. NA0119359 in atti dal 16/03/2016 - Bonifica Identificativo catastale (n.59093.1/2016).

In precedenza, l'immobile era identificato al Foglio 3, p.lla 587, sub.3, cat. A/4, cl.3, vani 2,5, rendita € 108,46, Vicolo Pizza n.8, p.2, giusta Costituzione del 24/11/1993 in atti dal 16/06/1999 PF.99 (n.29052.1/1993), partita 1023411 in sopraelevazione ai mappali 587/1 e 587/2.

- **Il deposito al piano terra è attualmente identificato** nel Catasto Fabbricati di Torre del Greco, in ditta ai debitori esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di separazione dei beni, al **Foglio 503, p.lla 585, sub. 11**, cat. C/2, classe 6, mq. 20, sup. catastale totale 29 mq, r.c. € 95,03, Vico Pizza n.8, piano T, interno A, giusta variazione del 02.02.2016, protocollo n. NA0046631 in atti dal 02/02/2016 - Bonifica Identificativo catastale (n.22625.1/2016).

In precedenza, l'immobile era identificato al Foglio 3, p.lla 585, sub.11, cat. C/2, cl.6, mq 20, rendita € 95,03, Vicolo Pizza n.8, p.T, interno A, giusta Costituzione del 24/11/1993 in atti dal 16/06/1999 e CLS PF.99 (n.29056.1/1993), partita 1030782 con provenienza ex quartinetto non censito al Vicolo Pizzo n.8. p.T..

Dalla comparazione delle visure storiche e degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano, l'esperto ha riscontrato che l'attuale p.lla 585 (già 587) del foglio 503 (già 3) al catasto urbano, su cui insistono i subalterni 17 e 11, corrisponde alla p.lla del fg. 503 del catasto terreni a seguito di variazione del 16.03.2006 protocollo n.NA0119359 in atti dal 16.03.2016 per bonifica identificativo catastale (n.59093.1/2016). Pertanto, la p.lla 585 è attualmente identificativa dei beni individuati dai subb.17 e 11 del fg.503, rispetto alla quale risulta aggiornato il tipo mappale con l'assimilazione della p.lla 611 al catasto terreni per bonifica catastale.

Difformità catastale:

- In riferimento all'**appartamento** staggito, l'esperto ha rinvenuto la planimetria catastale del 21.01.2008.

Dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso, l'esperto ha riscontrato la **conformità** con la planimetria catastale.

- In riferimento al **deposito** al piano terra, l'esperto ha rinvenuto la planimetria catastale del 21.01.2008.

Dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso e la planimetria catastale, l'esperto ha riscontrato delle **difformità per diversa distribuzione degli spazi interni, e cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione.**

Dalle verifiche effettuate dall'esperto presso gli Uffici tecnici del Comune di Torre del Greco ed il Catasto, **non risultano pratiche inerenti la richiesta di cambio di destinazione d'uso** (pur non consentita dal vigente PRG per la categoria catastale C/2 del cespite e pur non avendone i requisiti di salubrità richiesti), **e, nello specifico, titoli autorizzativi quali Permessi di costruire o Scia che legittimino le opere realizzate e l'attuale uso improprio del locale.** L'esperto ha pertanto previsto il **ripristino dello stato dei luoghi.**

- **Situazione condominiale**, non risulta costituita amministrazione condominiale.

Rinvio alla relazione di stima redatta dall'Arch. Rosa Maria Romanò:

Per una più completa descrizione del compendio 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'Arch. Rosa Maria Romanò, e dai relativi allegati, 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.149/2019, allegate al fascicolo della esecuzione, nonché sui siti Internet <https://pwp.giustizia.it/pwp/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 **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. 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.spazioaste.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.

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;
- nell'ipotesi in cui l'offerta non sia fatta personalmente, la stessa potrà essere fatta ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 571, 579 e 583 c.p.c. In tutti questi casi l'offerente potrà farsi sostituire da un Legale munito di procura notarile con data antecedente all'asta per la quale viene depositata l'offerta;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura nonché l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita;
- il referente della procedura;

- la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 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 **€ 14.238,29**);
- 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, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

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 di Credito Popolare, Filiale 148 Torre Annunziata;
- la **dichiarazione** (preferibilmente formulata secondo il fac-simile predisposto dai professionisti delegati e pubblicato sui vari siti in cui è disponibile la documentazione relativa alla presente vendita) 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.

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 ed i relativi documenti allegati, 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.
- È attivo, presso la sede del Tribunale di Torre Annunziata (piano primo, stanza 116), uno sportello informativo e di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche, che riceve su appuntamento, prenotabile tramite il pulsante "Prenota assistenza" presente all'interno della scheda di annuncio del bene pubblicata sul sito *www.astalegale.net*.

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 Annunziata Proc. Esec. R.G.E. 149/2019 - Cauzioni*") aperto presso la Banca di Credito Popolare, Filiale 148 Torre Annunziata, recante il seguente **codice IBAN**:

IT 25 O 05142 40290 CC1666038170 (I TI - DUE CINQUE - O - ZERO CINQUE UNO QUATTRO DUE - QUATTRO ZERO DUE NOVE ZERO - C C UNO SEI SEI SEI ZERO TRE OTTO UNO SETTE ZERO).

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 149/2019 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 deliberazione 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 dalla pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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.spazioaste.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., salvo che:

- venga ordinato l'incanto;
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

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 13.00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, alle ore 13.00 del giorno 18 dicembre 2025.**

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 minuti.

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.

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 sono 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)* a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; *c)* a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; *d)* a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, 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 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) - 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.

Per quanto concerne la liberazione dell'immobile staggito, si applicherà la disciplina dettata dall'art. 560 c.p.c. (come modificato dall'art. 4 del decreto-legge 14 dicembre 2018, n. 135, convertito dalla legge 11 febbraio 2019, n. 12, e dall'art. 18-quater del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8). In particolare, come da ordinanza di delega, nell'ipotesi in cui l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare, colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile staggito 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).

VI.c) - 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.d) - 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 Proc. Esec. R.G.E. 149/2019*". Eseguito il pagamento, l'aggiudicatario dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione.

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 ricorrono 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.e) - Il prezzo di vendita verrà depositato dal professionista delegato su di un conto vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

VI.f) - 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**, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto verrà determinato dal sottoscritto delegato - 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 Proc. Esec. R.G.E. 149/2019*". All'esito, l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato contabile di bonifico onde consentire la corretta contabilizzazione delle somme.

VI.g) - 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:

- per intero - unitamente alla relazione di stima redatta dall'Arch. Rosa Maria Romanò (ed alla documentazione alla stessa allegata) 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 **70 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, nonché sul sito internet Immobiliare.it, almeno **40 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché il link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

- a mezzo riproduzione di **n.200 missive** (postaltarget) ad uso della pubblicità commerciale, a cura di Aste Giudiziarie In Linea S.p.A., contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, almeno **20 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

VII.b) - Detto avviso sarà notificato 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, 23 settembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Daniela Avallone