

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORRE ANNUNZIATA
Giudice dell'Esecuzione Dott.FRANCESCO ABETE
PROCEDURA ESECUTIVA N. 157 R.G.E. 2024

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



N. 1 ESPERIMENTO

Dott. Sabato Montella, con studio in Nola (NA) alla Via Giovanni XXIII, 7 , nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e dell'art. 179-ter disp.att. c.p.c., con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, **Dott. Francesco Abete**, in data 19.06.2025, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in pari data nella procedura esecutiva N. 157/2024 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Torre Annunziata, promossa:

- ad istanza di Omissis;
- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, informa che le informazioni sui debitori sono reperibili presso lo studio del Professionista delegato;
- visto il provvedimento di delega, 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, **Arch. Cosimo Alterio** depositata presso la competente Cancelleria in data **10.05.2025**, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA CHE

che il giorno **20 del mese di gennaio dell'anno 2026 alle ore 15.00** con il prosieguo, si svolgerà, davanti a sé, presso il proprio studio sito in Nola alla Via Giovanni XXIII,7 la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** in un solo **LOTTO** (degli immobili, in seguito descritti, del compendio pignorato nell'ambito del giudizio di espropriazione immobiliare in epigrafe, alle modalità e condizioni di seguito riportate.

Si rende noto, altresì:

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

che le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro le ore 23.59(ventitré e minuti cinquantanove) del giorno precedente la vendita e cioè entro le ore 23.59 del giorno 19.01.2026;

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

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

- **il termine di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti** (ovverosia, il termine entro il quale – laddove sia concretamente disposta la gara – gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente avviso di vendita) è fissato "entro le ore 14:00" (quattordici e zero minuti) **del primo giorno successivo**" a quello in cui il Professionista abbia avviato la gara e, pertanto, entro le ore 14:00 (quattordici e zero minuti) del giorno **21.01.2026**;
- **la data per le determinazioni finali sulle offerte è fissata nel giorno successivo alla scadenza del sopra indicato termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti** (coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti);

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da elaborato peritale)

LOTTO UNO

al valore d'asta di Euro 69.750,00 (Sessantanove milasettecentocinquanta/00)

**offerta minima pari al 75% del valore d'asta Euro 52.312,50
(Cinquantaduemilatrecentododici/50)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 2.000,00 (DUEMILA/00)

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

COMUNE DI UBICAZIONE

Torre Annunziata

DESCRIZIONE

Piena ed esclusiva proprietà appartamento sito al piano secondo, di tre vani ed accessori, con i sovrastanti lastrici solari di copertura, antistante terrazzo di accesso

DATI CATASTALI

L'immobile pignorato è riportato al N.C.E.U. della provincia di Napoli come di seguito riportato: riportato al N.C.E.U. di TORRE ANNUNZIATA al: **Fg 9 p.la 34 sub 16 Cat. A/4**

Cl 3 Consistenza 4 vani Rendita 130,15

CONFINI DEL BENE: Confinante nel suo insieme: confinante con Via Bertone, Omissis, o aventi causa, terrazzo comune, ed attiguo appartamento salvo se altri.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L'appartamento, sito al piano secondo, è abbastanza luminoso, dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione di energia elettrica a 220 volts, acqua, allaccio fognario, impianto telefonico, ecc...); l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante scaldabagno posizionato su area coperta; non è presente impianto di riscaldamento ambientale nelle stanze. Non è presente impianto di condizionamento per il riscaldamento e/o raffrescamento della temperatura nelle stanze.

Tutti gli impianti tecnologici risultano essere di normale fattura, funzionanti ma privi di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione, non aderenti alle vigenti normative (con costi di adeguamento quantizzabili in € 2.500,00).

All'ufficio tecnico del Comune di Torre Annunziata non risulta agli atti la dichiarazione di conformità degli impianti.

Lo stato di conservazione è Scadente rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne è Scadente, come evincesi dall'ampia documentazione fotografica.

Non si evidenzia la presenza di interclusioni.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

libero

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'esperto stimatore rappresenta che, dalle verifiche e dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici competenti, nonché dall'esame dei vigenti strumenti urbanistici, sul bene non risultano gravare altri vincoli ed oneri giuridici di diversa natura da quello del pignoramento in essere. Dalle verifiche eseguite non è emersa l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Non esiste condominio costituito, per la gestione degli spazi e delle cose comuni interne al fabbricato in cui è allocato il bene, come accertato in fase di sopralluogo. Dagli accertamenti effettuati, non esistono oneri condominiali insoluti e/o altre spese di gestione dell'immobile o spese straordinarie già deliberate. L'importo delle spese per i consumi delle utenze di luce e gas metano è di natura privata. Non esiste impianto di riscaldamento centralizzato per cui l'importo annuo delle spese di riscaldamento è individuale per ogni singolo condomino.

Non esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente riguardanti:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

NOTIZIE URBANISTICHE

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Torre Annunziata è emerso che l'area nella quale trovasi l'immobile oggetto dalla presente relazione, ricade in zona interna al centro cittadino

si rileva che l'area, in cui è collocato l'immobile oggetto della presente relazione:

- è ubicata nella zona "A – centro storico" del vigente P.R.G.;
- L'immobile è sito in area sottoposta a:

1 – vincoli del P.T.P. dei Comuni Vesuviani, approvato con D e attività Culturali, di concerto con il Ministero per l'ambiente e la tutela del Territorio del 04.07.2002 e specificatamente zona R.U.A. – Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale, colorata nello stralcio con il colore AZZURRO, disciplinata dall'art. 13 delle Norme attuative del P.T.P.

2 - vincolo sismico, grado di sismicità S=9, giusto D.M. del 07.03.1981, classificazione riconfermata con Delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 07.11.2002.

3 – rischio vulcanico, in base alla Legge Regionale 10/12/200

ricade nella zona territoriale "RUA – recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico ambientale" del P.T.P. quanto alla destinazione urbanistica dell'area su cui sorge il bene oggetto di perizia, essa è assoggettata al regime di, zona "A – centro storico"

Dallo studio del Piano Territoriale Paesistico del Parco dei Comuni Vesuviani l'area ricade in Zona RUA di Recupero urbanistico-edilizio e restauro paesistico-ambientale, approvato con Decreto Ministeriale del 04/07/2002, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale serie generale n. 219 del 18/09/2002.

Dallo studio del Piano Territoriale Paesistico del Parco dei Comuni Vesuviani l'area ricade in Zona RUA di Recupero urbanistico-edilizio e restauro paesistico-ambientale.

Dallo studio del PRG del Comune di Annunziata in vigore, si evidenzia che:

L'area su cui ricade l'immobile è indicata, in rosso;

L'area in cui insite il fabbricato è attualmente soggetta ai seguenti vincoli:

Vincolo Ambientale e Paesistico, ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004;

Vincolo Sismico, ai sensi della Legge 02/02/1974 n. 64, in base alla quale il Comune di Torre Annunziata è stato dichiarato sismico /cat. S9) in data 07/03/1981, classificazione riconfermata con Delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 07.11.2002.

Vincolo idrogeologico, art. 1 del R.D. del 30/12/1923 n. 3267, per le parti di bacino idrogeografico dei laghi vesuviani.

Vincolo di Tutela di cui al D.M. 20.01.1964, con il quale l'intero territorio comunale, con esclusione della zona portuale, è stato dichiarato, ai sensi della Legge 29.06.1939, n. 1497, di notevole interesse pubblico.

Si precisa, ancora, che il Comune di Torre Annunziata rientra tra i Comuni della "Zona Rossa" ad alto rischio vulcanico e, pertanto, soggetto ai vincoli di cui alla Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003, che vieta l'incremento di edificazione a scopo residenziale mediante l'aumento dei volumi abitabili e dei carichi urbanistici derivanti dai pesi insediativi, ad esclusione degli adeguamenti funzionali e di natura igienico-sanitaria degli immobili esistenti.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

Ipoteca in rinnovazione n. 3280 del 05/06/2023 (*in rinnovazione dell'iscrizione n. 4466 del 11/06/2003*) a favore: Omissis., con sede in Milano, (richiedente: Omissis) e contro: Omissis; per Euro 100.000,00 di cui Euro 89.251,43 per capitale, derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo; come da Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Viareggio in data 19/05/2003 rep. 321/2003.

Ipoteca in rinnovazione n. 6803 del 22/10/2024 (*in rinnovazione dell'iscrizione n. 10186 del 23/10/2004*) favore: Omissis) e contro: Omissis; per Euro 272.503,64 di cui Euro 136.251,82 per capitale, derivante da rinnovazione ipoteca legale ex Art. 77 DPR 602/73 sostituito dall'Art. 16 D. LGS. 46/99; come da Atto pubblico amministrativo, Ufficiale giudiziario: Omissis, con sede in Lucca in data 11/10/2004 rep. 9404.

Pignoramento Immobiliare n. 4811 del 08/02/2008 favore: Omissis S.P.A., con sede in Roma, (richiedente: Avv. Omissis, Napoli) e contro: Omissis, Pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario: Tribunale di Torre Annunziata in data 20/12/2007 rep. 1232/2007.

Pignoramento Immobiliare n. 42399 del 08/11/2024 favore: Omissis, con sede in Roma, (Richiedente: Omissis) e contro: Omissis, Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Torre Annunziata (NA), in data 11/10/2024 rep. 5148.

LEGITTIMITA' E STATO DEI LUOGHI:

Il fabbricato, in cui è stanziano il bene pignorato, è sito nel Comune di Torre Annunziata Ricade nella zona territoriale "A" – CENTRO STORICO - Area di antico impianto che comprende zona edificata interna al centro storico della città.

L'immobile è sito in zona centrale, avendo una buona viabilità di contorno, ben servita da mezzi di trasporto ed attività commerciali, fermate autobus e altri trasporti pubblici.

La struttura portante del fabbricato è con murature di tufo e solai latero-cementizi; lo stabile non è provvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas metano, energia elettrica, scarichi fognari, telefono e fibra ottica); il fabbricato ha un'ottima esposizione ed è antistante un ampio spazio libero e vuoto da costruzioni edificate; è servito da una buona viabilità di contorno ed è situato nelle vicinanze del centro cittadino, benché in zona fortemente degradata.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di vecchio impianto, costruito in

epoca ottocentesca, per cui il cespote risulta regolare.

Lo stabile, da un punto di vista strettamente tecnologico e tipologico si rifà alla propria epoca costruttiva e alle caratteristiche proprie di manufatti costruiti a ridosso della costa torrese.

Ovvero, struttura portante in muratura di tufo e orizzontalini, che solo in zona marina, sono in volte di conci tufacei dal primo all'ultimo piano. Altra caratteristica propria del manufatto è la scala aperta che conduce agli appartamenti dell'intero fabbricato, la quale, da un punto di vista strettamente strutturale è costituita da volte rampanti.

All'appartamento, superata la rampa di scala condominiale, si accede attraverso due cancelletti, uno che isola il pianerottolo del secondo piano ed un altro che consente l'accesso a due appartamenti di cui uno di essi è di proprietà della debitrice Omissis, mentre l'altro è di proprietà della sig.ra Omissis.

I due appartamenti, testé descritti, così come si rileva anche dall'Atto di Compravendita, hanno in comune il terrazzo adiacente ed un "gabinetto", il quale è stato rimosso.

Appartamento sito al piano secondo

L'immobile, di cui trattasi, è sito alla Via D. Bertone n. 11 al piano secondo dello stabile, si compone di un appartamento di circa 100,00 mq interni.

L'area urbana nella quale è ubicato il cespote pignorato è, ad oggi, DEGRADATA.

Le condizioni di manutenzione dello stabile in cui è allocato il cespote sono SUFFICIENTI.

Caratteristiche della zona, servizi offerti, zone confinanti:

Il contesto abitativo nel quale si trova il fabbricato in oggetto è di tipo residenziale.

La strada di accesso è dotata delle infrastrutture primarie essenziali (acquedotto, fognatura e pubblica illuminazione).

I servizi offerti sono da ricercarsi a non oltre 100m di distanza.

Le principali arterie stradali sono facilmente raggiungibili e distanti nell'arco spaziale di 0÷1 Km.

L'accesso al lotto è garantito da cancello pedonale/carrabile, con accesso dalla Via D. Bertone n. 11, e le condizioni di manutenzione del cancello di accesso al fabbricato sono buone.

Il lotto su cui insiste il cespote pignorato è chiuso e delimitato.

Le facciate esterne sono trattate con rivestimento in pittura al quarzo colorato su strato di intonaco in SUFFICIENTE stato manutentivo, a seguito di lavori di manutenzione straordinaria; gli infissi esterni, completi di avvolgibili, sono in alluminio anodizzato ed in buono stato manutentivo.

La copertura del fabbricato è latero-cementizia con soprastante masso delle pendenze e strato di impermeabilizzazione in bitume.

Caratteristiche interne del bene pignorato:

Il fabbricato, in cui è allocato il bene, ha un'ottima esposizione; è servito da una buona viabilità di contorno.

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 13.04.2025, il bene risultava arredato e rifinito per uso abitativo, NON munito delle utenze ed in sufficienti condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici. L'immobile, ad oggi, versa in stato di abbandono.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso due vani. Il primo, più ampio, che consente l'ingresso nel soggiorno ed il secondo che consente l'ingresso nella cucina. In tal modo, con questi due accessi, si ha una stretta relazione tra l'appartamento ed il terrazzo esterno, ciò ancora

a rafforzare una caratteristica tipologica propria della zona marina in cui ci troviamo, ovvero interazione diretta tra spazi interni ed esterni.

L'appartamento, che si presenta in un sufficiente stato manutentivo, è costituito da un soggiorno, una camera da letto, una cameretta da letto, una cucina ed un bagno.

Il soggiorno, le due camere da letto e la cucina, sono ambienti coperti a volte, mentre il bagno è coperto con un solaio in putrelle e laterizi gettato in opera.

In particolare, il soggiorno e la camera da letto più ampia, sono coperti da volte a padiglione, con una altezza di imposta pari a 3,00 mt e una altezza al centro pari a 5,00 mt.

L'altra camera da letto e la cucina, sono invece coperti da una "volta a botte strombata", sempre con altezza d'imposta pari a 3,00 mt e altezza al centro pari a 5,00, inoltre la cucina è dotata di una controsoffittatura in cartongesso, giustapposta in seguito per rendere l'ambiente più accogliente.

Il bagno, invece, che è posto all'estremità ovest dell'appartamento è coperto con un solaio in ferro e laterizi che è posto ad un'altezza di 3,00 mt.

L'appartamento si trova in uno stato di manutenzione sostanzialmente discreto.

Si presenta finito in ogni sua parte con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

In particolare le camere da letto ed il soggiorno sono rivestite fino all'altezza d'imposta delle volte con carta da parati.

La pavimentazione dell'immobile, sebbene non uniforme in tutte le stanze, non presenta particolari avvallamenti e/o rotture che possono causare particolare disagio e/o pericolo per gli occupanti dell'immobile.

Le pareti risultano attintate e sono state rinvenute, in fase di sopralluogo, perdite, macchieature e/o muffe sulle stesse, ma non di entità tale da pregiudicare la salubrità degli ambienti.

L'intero immobile presenta pavimenti in monocottura e, la cucina presenta un rivestimento in mattonelle di ceramica su due lati per una altezza di 1,80 mt, mentre, nel bagno il rivestimento anch'esso in mattonelle di ceramica e giustapposto per una altezza di 2,00 mt.

I serramenti interni sono in legno del tipo "tamburato" con vetri, mentre i serramenti esterni, ovvero quelli che mettono in relazione l'appartamento con l'attiguo terrazzo sono entrambi a doppia anta in legno massello.

Gli infissi esterni dei due balconi sono in legno con oscuramenti in persiane di pvc avvolgibili (chia-ra superfetazione aggiunta in seguito alla realizzazione dello stabile).

L'appartamento, sito al piano secondo, è abbastanza luminoso, dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione di energia elettrica a 220 volts, acqua, allaccio fognario, impianto tele-fonico, ecc...); l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante scaldabagno posizionato su area coperta; non è presente impianto di riscaldamento ambientale nelle stanze. Non è presente impianto di condizionamento per il riscaldamento e/o raffrescamento della temperatura nelle stanze.

Tutti gli impianti tecnologici risultano essere di normale fattura, funzionanti ma privi di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione, non aderenti alle vigenti normative.

All'ufficio tecnico del Comune di Torre Annunziata non risulta agli atti la dichiarazione di conformità degli impianti.

Lo stato di conservazione è Scadente rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne è Scadente, come evincessi dall'ampia documentazione

fotografica.

Non si evidenzia la presenza di interclusioni.

Il terrazzo attiguo all'appartamento, in comunione con la ditta oMISSIS, è dotato di una scala in muratura a due rampe, che consente di raggiungere il terrazzo di copertura, con gradini rivestiti da una lastra di piperno ed è, da un punto di vista strutturale, sorretto da una volta rampante.

La natura di questa comunione, riportata anche nell'atto di compravendita, è un onere gravante sul bene e risulta indispensabile per poter far accedere anche agli abitanti dell'appartamento in ditta oMISSIS al lastrico solare di copertura, che è dotato di un unico accesso le cui chiavi sono in possesso di entrambe le ditte.

Tale terrazzo non è pavimentato ed è semplicemente rivestito da uno strato impermeabilizzante in guaina bituminosa.

Al terrazzo di copertura, dove la proprietà esclusiva di Omissi è quella che copre effettivamente l'appartamento sottostante, si accede tramite un cancelletto in ferro e si presenta anch'esso rivestito da una guaina bituminosa atta a garantire l'impermeabilizzazione delle strutture sottostanti.

Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in data 13/04/2025, a parere dello scrivente, il bene pignorato necessita di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ai fini della vivibilità degli ambienti, per la presenza di tracce di infiltrazioni sulle volte a copertura degli ambienti.

Si rimanda alla relazione del tecnico per una puntuale e precisa ricostruzione.

Non sono intervenute variazioni dei dati identificativi essenziali dopo la data di trascrizione del pignoramento.

La rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali è verificata.

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Non vi sono "differenze" che impediscono l'univoca individuazione dei cespiti pignorati.

La descrizione dei beni, contenuta nel pignoramento, è conforme a quella attualmente agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura risulta essere di epoca ottocentesca, quindi edificato in data antecedente al 01.09.1942.

Pertanto, risulta costruito in epoca nella quale non necessitavano licenze e/o autorizzazioni edilizie per cui il cespote risulta regolare.

La sagoma esterna dell'immobile coincide rispetto a quella riportata agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Non vi sono opere abusive da regolarizzare.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/degli esecutato/i, conseguito con l'atto di acquisto trascritto a suo/loro no

L'immobile è provvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia e successive modifiche e ulteriori provvedimenti legislativi.

Esistono costi da sostenere e nella fattispecie:

Costi per l'adeguamento degli impianti tecnologici,

L'adeguamento degli impianti tecnologici, in base alla situazione attuale degli ambienti è ottenibile mediante la messa a norma degli stessi, con conseguente rilascio di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione:

In sintesi, vi sono oneri che resteranno a carico dei futuri acquirenti

Non sussistono atti impositivi di servitù del bene pignorato.

Dalla documentazione in atti e quella estratta presso gli uffici competenti, lo scrivente può affermare che nella procedura in epigrafe non risulta la presenza di altri interventi.

Per quanto concerne eventuali vincoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, gli immobili pignorati non sono gravati da alcun vincolo specifico condominiale.

Non risultano altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, in quanto il precedente pignoramento risulta estinto.

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello e uso civico.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, non vi è stato alcun provvedimento di declassamento e/o ne è in corso pratica per lo stesso.

Sul suolo del Comune di Torre Annunziata non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici,

Per una migliore e più completa comprensione della composizione, delle finiture e dello stato conservativo dell'u.i. in questione si rimanda alla perizia del tecnico.

PROVENIENZA: l'immobile è pervenuto all'esecutata in virtù trascrizione in data 28.05.2002 nn. 16552/21654 nascente da Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Omissis, Notaio in Viareggio, del 03/05/2002 rep. 135812/7825 col quale Omissis, acquistava da Omissis (per la quota di $\frac{1}{2}$) In regime di COMUNIONE LEGALE e Omissis (per la quota di $\frac{1}{2}$) i diritti di proprietà in ragione di 1/1 dell'unità immobiliare di seguito riportata:

PRECISAZIONI

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purchè in misura non eccedente 1/4 dello stesso (ovvero il 75%), e quindi non inferiore a euro 52.312,50 e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 cpc (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e all'art. 572 co. 2 e 3 cpc nella versione introdotta dal DL n. 83/2015 convertito in L. 132/2015, come di seguito indicato.

La presentazione di offerte di acquisto presuppone e richiede, previa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima depositata in **data 10.05.2025 dall'esperto nominato Arch. Cosimo Alterio** a cui si rinvia per una più analitica descrizione dei beni staggiti, oltre che per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che assieme alle foto sarà pubblicizzata sul sito internet www.astegiudiziarie.it,

www.astelegale.net, sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul sito del Tribunale di Torre Annunziata.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive se e come esistenti, formalità pregiudizievoli, eventualmente esistenti ed inerenti agli stessi, non cancellabili ed eventuali vincoli e/o prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e culturale, così come identificati, descritti e valutati nella relazione di stima redatta dall'esperto nominato. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA TELEMATICA

1) DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA

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

La vendita avrà luogo il giorno **20.01.2026**, alle ore **15,00** con il prosieguo, innanzi al Professionista delegato dott. Sabato Montella presso il suo studio sito in Nola alla Via Giovanni XXIII, 7.

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

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, entro le ore 23.59 (ventitré e minuti cinquantanove) del giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro le ore 23.59 (ventitré e minuti cinquantanove) del giorno 19.01.2026

Il gestore della vendita telematica è la società Aste Legali.;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito Spazio aste ;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato dott. Sabato Montella.

2) OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica

(<https://www.astetelematiche.it>), secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) del Ministero della Giustizia.

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

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

L’offerta deve contenere:

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

All’offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell’offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell’importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- copia (anche per immagine) della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate.

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

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

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

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area, "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 rende noto, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo *mail* del

professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita (PEC: sabato.montella@pec.it);

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

3) **CAUZIONE**

La **cauzione**, per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (TRIB. T. ANN. PROC. ESEC. RGE 157/2024 CONTO CAUZIONI) acceso presso la Banca di Credit Agricole - Filiale di Nola, recante il seguente **codice IBAN: IT67**

J0623040021000057737567.

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

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

4) **ESAME DELLE OFFERTE**

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

Nello specifico:

- **le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica** sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore accedendo alla stessa in base alle credenziali ed alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il Professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito **internet** sopra indicato (<https://www.astetelematiche.it>);
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

5) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

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

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

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 14:00 (quattordici e zero minuti) del 21.01.2026** (coincidente con il giorno successivo a quello in cui il Professionista delegato ha avviato la gara)

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15(quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di quattro ore). Si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 14:00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);

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

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

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

- al Professionista delegato (referente della procedura) l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salvo la possibilità per il Professionista delegato di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore).

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

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

6) CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

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

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

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

- **il Professionista delegato provvederà conseguentemente:**

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

- **nonché:**

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

7) SALDO PREZZO

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico, oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al “*Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n 157/2024 R.G.E.*”

Laddove si scelga la modalità di versamento del saldo prezzo con bonifico bancario, si indica che è acceso conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata presso la Banca Credit Agricole di - Filiale di Nola, recante il seguente **codice IBAN:**

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

Qualora l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo,

secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni (di cui all'art 585 ultimo comma) false o mendaci, contenete le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n.231. Il mancato assolvimento di detto onere comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente perdita della cauzione.

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

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

8) FONDO SPESE

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

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità: o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata presso la Banca Credit Agricole di - Filiale di Nola, recante il seguente **codice IBAN** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al Professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n 157/2024 R.G.E.*".

9) SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

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

10) PUBBLICITA' LEGALE

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

- inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

- inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it www.astalegale.net, www.asteannunci.it e www.fallcoaste.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie In linea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, 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 – compatibilmente con la tipologia di diritti in vendita pubblicizzabili sugli stessi -, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché

link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

- pubblicazione - tramite il servizio “Social Media Marketing” - fornito da Aste Giudiziarie In linea S.p.A. - di un annuncio all’interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società sui principali Social Media (Facebook ed Instagram), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

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

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

12) ULTERIORI ESPERIMENTI DI VENDITA.

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

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

13) PREDISPOSIZIONE DECRETO DI TRASFERIMENTO

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

14) FORMAZIONE PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

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

15) CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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

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

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

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

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

16) PRECISAZIONI FINALI

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

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

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio sito in Nola in Via Giovanni XXIII,7, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: 081.823.63.98; indirizzo di posta elettronica certificata: sabato.montella@pec.it.- indirizzo email sabato.montella78@gmail.com.

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione, ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori, il medesimo

Professionista delegato dott. Sabato Montella (081.823.63.98; indirizzo di posta elettronica certificata: sabato.montella@pec.it.- indirizzo email sabato.montella78@gmail.com

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

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

Torre Annunziata, il giorno 15.11.2025

Il Professionista delegato
Dott. Sabato Montella

