

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
Procedura esecutiva immobiliare
n.16.2023R.G.E.

G.E. Dott.ssa Emanuela Musi

***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE
ED EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA***

L'avv. Paola Capobianco, con studio in Napoli (80132), P.tta M. Serao, 7 - Tel.081/405408-cell. 380/8466812—mail:paolacapobianco@alice.it—pec:paolacapobianco@avvocatinapoli.legalmail.it in qualità di custode giudiziario e delegato per le operazioni di vendita della consistenza immobiliare in seguito descritta (LOTTO UNICO), vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa E. MUS in data 17.4.2025 ai sensi dell'art. ex art. 591 *bis* c.p.c., nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n.R.G.E. 16.2023 alla quale sono state riunite le procedure esecutive immobiliari n.R.G.E.119.2024 e n.R.G.E. 175.2024 del Tribunale di Torre Annunziata, avente ad oggetto rispettivamente in danno delle comproprietarie l'ulteriore quota di 1/3 e quota di 1/3 della piena proprietà. A seguito della disposta riunione, oggetto del presente avviso di vendita è la quota intera (quota 1/1) della piena proprietà.

AVVISA

Che il giorno 11 NOVEMBRE 2025 alle ore 15,00 e segg., si procederà davanti a sé, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHEE CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del bene di seguito descritto oggetto della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, analiticamente descritto nella perizia redatta dall'ing. Angela Rinaldi in atti e alla quale si fa espresso rinvio, pubblicata sui seguenti siti web: www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

- **Piena ed intera proprietà di un appartamento** di tipo economico sito nel Comune di Castellammare di Stabia (NA), alla via Gaetano Martucci n.10, ubicato al piano primo, composto da quattro locali disimpegno e due bagni, balcone verandato e terrazzo a livello, privo del locale cucina e nello stato dei luoghi è fuso sul piano fisico con altra unità immobiliare estranea al presente pignoramento sita al piano terra, con accesso unicamente dalla U.I. sita al piano terra.

Dati Catastali: N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 6,

p.lla 1374, sub.8, cat. A/3, cl.2, vani 5, s.c. mq 107, r.c. € 413,17 – Via Gaetano Martucci, 6 - primo piano.

Confini: A nord con proprietà aliena, ad est con vano scala e con altra U.I.U., a sud con cortile lato Via Martucci, ad ovest con proprietà aliena.

Descrizione: **Piena ed intera proprietà di appartamento** ubicato in Castellammare di Stabia alla via Gaetano Martucci n.10 piano primo (già via Giuseppe Cosenza catastalmente via Gaetano Martucci,6); l'immobile è composto da quattro locali disimpegno e due bagni, balcone verandato e terrazzo, l'immobile è privo del locale cucina e nello stato dei luoghi è fuso sul piano fisico con altra unità immobiliare estranea al presente pignoramento sita al piano terra e tra loro collegati attraverso una scala interna. Si evidenzia che nello stato dei luoghi l'unità immobiliare ha accesso unicamente dalla unità immobiliare del piano terra estranea al presente pignoramento con la quale è fusa sul piano fisico. L'originario accesso all'unità immobiliare oggetto del pignoramento dal vano scala, (dalla porta posta a destra del pianerottolo per chi percorre la scala in salita) risulta murato dall'interno. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

Si precisa che i lavori minimi necessari per separare l'U.I. in oggetto dall'unità immobiliare del pianoterra estranea al presente pignoramento, consistono nella eliminazione del collegamento tra le due unità immobiliari mediante il ripristino della continuità del solaio e del pavimento in corrispondenza del foro scala attualmente esistente, nonché nel ripristino del vano di ingresso all'unità immobiliare dal vano scala mediante la rimozione del setto che attualmente chiude l'originario vano d'ingresso dall'interno dell'appartamento. Per tali opere l'esperto stimatore ha stimato un costo di € 1.800,00. Considerato che l'unità immobiliare è priva del locale cucina occorre prevedere la realizzazione dei necessari impianti e lavori per dotare l'unità immobiliare di un locale adibito a tale funzione, per cui si stima forfettariamente un costo di € 2.500,00.

L'ing. Angela Rinaldi ha rilevato che **“In relazione ai suddetti lavori si rappresenta che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare staggita, come dettagliatamente descritto in perizia in risposta al quesito 11, è stato costruito in assenza di titolo autorizzativo ed è oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 non ancora definita, pertanto i suddetti lavori non sono allo stato legittimamente eseguibili. Detti lavori potranno essere legittimamente eseguibili solo dopo la definizione della pratica di condono (Pratica n. 2188 prot. 5568 del 30.04.1986), da parte dell'Ente Comunale nel caso in cui la definizione della pratica abbia esito positivo. Fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi.”**

Dal punto di vista catastale e urbanistico, l'esperto ing. Angela Rinaldi ha rilevato che:
“Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato costruito in assenza di titolo autorizzativo e per lo stesso risulta presentata al Comune di Castellammare di Stabia

Domanda di Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/82 Pratica n. 2188 prot. 5568 del 30.04.1986, non ancora definita, cui, come riferisce lo stesso consulente lo stato dei luoghi è difforme.

L'esperto stimatore rileva che ***“il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per i seguenti motivi:1) nello stato dei luoghi l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è fusa sul piano fisico con l'U.I. del piano sottostante, estranea al presente pignoramento, essendo le due unità immobiliari collegate da una scala interna ; 2) nello stato dei luoghi l'accesso all'unità immobiliare avviene dall'unità immobiliare del piano sottostante (estranea al presente pignoramento) attraverso la scala interna che collega le due unità immobiliari mentre sulla planimetria catastale l'accesso all'unità immobiliare avviene dal vano scala; 3)nello stato dei luoghi il vano di accesso dal vano scala è murato dall'interno diversamente da quanto rappresentato sulla planimetria catastale; nello stato dei luoghi è presente un terrazzo sul lato nord non riportato sulla planimetria catastale; 4) nello stato dei luoghi l'unità immobiliare non è dotata di locale cucina, sulla planimetria catastale il locale cucina si trova in corrispondenza della camera adibita a cabina armadio con ingresso dalla camera da letto matrimoniale; 5) nello stato dei luoghi al posto del ripostiglio indicato sulla planimetria catastale è presente un bagno; 6) presenza nello stato dei luoghi di una veranda sul lato sud dell'appartamento in luogo del balcone riportato sullo stesso lato sulla planimetria catastale.”***

Inoltre, essendoci ORDINANZA DI DEMOLIZIONE n.100/83, l'esperto stimatore, all'esito di ulteriori approfondimenti eseguiti presso il Comune di Castellammare di Stabia il quale in data 13.6.2025 ha emesso “Certificato di attestazione in materia urbanistica-edilizia”, ha dichiarato che “Dal tenore della suddetta attestazione si evince che all'Ordinanza di demolizione n. 100/83 non ha fatto seguito l'emanazione di un verbale di inottemperanza come peraltro già appurato nel corso delle operazioni peritali eseguite a suo tempo.”

Sull'immobile oggetto di procedura grava, per il diritto di proprietà per la quota di 4/12 contro una debitrice comproprietaria, **Decreto di Sequestro Preventivo ex art. 321 c.p.p.** emesso dal Tribunale di Torre Annunziata in data 03.12.2019 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Napoli 2 il 10.12.2019 a favore dell'Erario dello Stato sede Roma.

L'unità immobiliare è priva di Attestato di Prestazione Energetica.

L'unità immobiliare è priva di Certificato di Abitabilità e/o Agibilità.

Dotazioni impiantistiche: L'esperto stimatore ha evidenziato che *“gli impianti dell'unità immobiliare in oggetto sono comuni con l'unità immobiliare del piano sottostante, estranea al presente pignoramento, con la quale l'U.I. in oggetto è fusa sul piano fisico. Sul punto si rinvia alla perizia di stima in atti.*

La planimetria dello stato dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria catastale.

ULTERIORI CARATTERISTICHE: L'unità immobiliare è difforme rispetto ai grafici della Pratica di Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot. 5568 del 30/04/1986, pratica n.2188.

La pratica di Condonio Edilizio n.2188 non è stata ancora definita e gli importi dovuti potrebbero

essere ricalcolati in ragione di nuovi interessi maturati o per ulteriori sopraggiunte motivazioni e che in ragione delle suddette difformità riscontrate, potrebbe esserci un provvedimento di diniego.

Per una completa disamina della situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile, si rinvia alla perizia di stima in atti.

Servitù, censo, livello, usi civici: Il bene non risulta gravato da censo, livello o usi civici e non ricade su suolo demaniale.

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

L'intero territorio del Comune di Castellammare di Stabia è vincolato alle disposizioni contenute nel D.lvo n.42/04 "Codice delle disposizioni legislative in materia di beni culturali".

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è sprovvisto di amministrazione condominiale.

Provenienza: Il bene è pervenuto ai debitori esecutati in parte mediante ATTO DI COMPRAVENDITA del 20 gennaio 2011 per Notaio Dott. Roberto Amodio - trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 24.01.2011 ed in parte per successione.

Stato di occupazione: L'appartamento è occupato da una comproprietaria debitrice esecutata.

PREZZO BASE/VALORE DI RIFERIMENTO: € 120.042,45=

(centoventimilazeroquarantadue virgola quarantacinque)

OFFERTA MINIMA: € 90.031,83=(novantamilazerotrentuno virgola ottantatre)

Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti: € 3.000,00(tremila virgola zero zero)

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

Nel giorno della vendita sopra indicato si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara nella forma della vendita asincrona con modalità telematiche secondo le seguenti prescrizioni:

DISPOSIZIONI GENERALI

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA Società Aste Giudiziarie S.p.A.

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sito
www.astetelematiche.it

REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita professionista delegato, avv. Paola Capobianco

OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte ovvero entro il 10.11.2025.

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematiche **tramite il modulo web “Offerta telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

L'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al **numero di CRO del bonifico** effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, eventualmente, anche del presentatore se differente dall'offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario, intestato a “Tribunale di Torre Annunziata – Proc. Esecutiva R.G.E. 16.2023”, aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. di Napoli Centro, recante il seguente **IBAN:**

IT 21 P 01005 03400 000000019531 dell'importo della cauzione;

- c) 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);
- d) 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;
- e) 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;
- f) 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- g) 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.

L'offerta presentata è irrevocabile.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

b) oppure 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 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 (fermo restando 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 D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati saranno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, con la precisazione che:

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

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

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato paolacapobianco@avvocatinapoli.legalmail.it.

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

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

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offertoin un'unica soluzione,esclusivamente** tramite bonifico

bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (cd. conto cauzioni) recante l'IBAN come sopra indicato (**IT 21 P 01005 03400 000000019531**).

Il bonifico, con causale ***“Tribunale di Torre Annunziata proc.n.16/2023 R.G.E. CAUZIONI”***, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica (e dunque entro le ore 23:59 del 10.11.2025)**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. **In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile. Del pari, l'offerta verrà considerata inammissibile se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto. La cauzione sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e nel caso di mancato versamento del saldo prezzo.**

Il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal professionista delegato agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, 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.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato il **giorno 11.11.2025 alle ore 15:00** tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra riportato, attraverso il collegamento operato dal professionista delegato avv. Paola Capobianco presso il proprio studio. Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica.

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 posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- 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 (**si precisa che questo sarà il momento del primo accesso all'home banking del c.d. conto cauzioni**; ciò al fine di garantire la segretezza delle offerte. Il delegato dimostrerà il momento del primo accesso con il report dell'home banking da allegare alla relazione sull'esito della vendita);
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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.

INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE

All'esito della verifica sulla ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, il professionista procederà come segue:

1) Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

2) Nell'ipotesi di presentazione di **PIU'OFFERTE AMMISSIBILI**:

- a) il professionista procederà anzitutto e IN OGNI CASO ad avviare la gara ex art. 573 c.p.c. tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso), sulla base dell'offerta più alta;
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e ad assumere le determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:
 - 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI** che non potranno essere **inferiori al rilancio minimo di euro 3.000,00=**

In particolare:

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

ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che la sottoscritta delegata ha fissato nel presente atto di vendita;

iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine alle ore 11.00 del giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ossia alle ore 11.00 del giorno 12 novembre 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 (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);

- la **deliberazione finale** sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (CON ESCLUSIONE DEL SABATO E DEI GIORNI FESTIVI).

Si precisa:

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

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

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

Il Professionista Delegato procederà alla individuazione della migliore offerta e all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali di vendita (alle quali si rinvia);

- 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;

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:

- i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta è stata di importo inferiore al valore d'asta;
- iii) 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;
- iiii) 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:

i) 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;

ii) 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:

iii) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;

iiii) 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.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo – **senza alcuna sospensione feriale** - entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione.**

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità alternative:

i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura come innanzi precisato (IBAN: **IT 21 P 01005 03400 000000019531**) e che sarà comunicato dal Professionista Delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

oppure

ii) consegna al professionista delegato di **un assegno circolare** non trasferibile intestato al *“Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n.16.2023 R.G.E.”*

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione **pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto**, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

DICHIARAZIONE DELL'AGGIUDICATARIO

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà produrre la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resaisensidell'art.22d.lgs231/2007). Il mancato assolvimento di detto onere, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente perdita della cauzione.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n.7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (**creditore fondiario**), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

ii) il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, entro il limite della parte di credito garantita 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.

Il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo, le modalità per il versamento e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo e con le medesime modalità sopra indicate per il saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 25% (venticinque per cento) 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.

REGIME DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, così come indicati **nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta**, anche in relazione alla legge 47/85 e succ. mod. e int., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti.

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; 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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

L'aggiudicatario ha la 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.

VISITA DEI BENI

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita e all'uopo dovranno inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il sottoscritto custode giudiziario, avv. Paola Capobianco, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode. Inoltrata la richiesta, la visita avverrà nel più breve tempo possibile, con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico a cura del professionista delegato con le forme di seguito indicate:

1. 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, con allegata 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;
2. 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 e www.astalegale.net, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione - tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it – Gruppo eBay, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

Per ogni informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato e custode, avv. Paola Capobianco con studio legale in Napoli (80132) alla P.ta M. Serao, 7, telefonando dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 19:00 (cell. 3808466812).

Napoli, 30.6.2025

Il professionista delegato
Avv. Paola Capobianco

