

ORIGINALE

AVVISO di VENDITA di BENI IMMOBILI

(Vendita senza Incanto

con Modalità Telematica Asincrona)

N. 1° ESPERIMENTO

Il Dott. Giovanni Casillo, commercialista, con studio in Casoria (NA), Via Eleonora Pimental Fonseca 10, quale Professionista delegato, ex art. 591-bis C.p.c. e art. 179-ter disp. att. C.p.c., designato con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Abete, in data 03/07/2025, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in pari data nella procedura esecutiva N. 160/2024 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Torre Annunziata, promossa:

- ad istanza della società **ORGANA SPV Srl**;
- ai sensi e per gli effetti cui al 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, 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. Italia Accone depositata presso la competente Cancelleria in data 02/maggio/2025 a norma dell'art. 490 C.p.c.

AVVISA CHE

il giorno **12 del mese di marzo dell'anno 2026, alle ore 15,30** con il prosieguo, si svolgerà, davanti a sé, presso il proprio studio sito in Casoria (Na), Via Eleonora Pimental Fonseca, civico 10 la **Vendita senza Incanto con Modalità Telematiche e con eventuale Gara in Modalità Asincrona in Unico Lotto** (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 11/marzo/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 13/marzo/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 UNICO appartamento, pertinenze e locale box auto in Castellammare di Stabia, Via Olivaro n.52, (già via Monaciello) – località Scanzano.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il prezzo a base d'asta, corrispondente al valore del bene decurtato delle spese occorrenti per il ripristino dei luoghi, assomma a euro 175.000,00 (dicesi centosettantacinquemila/00 euro).

L'offerta minima d'acquisto, pari al 75% del valore a base d'asta, ammonta a euro 131.250,00 (dicesi centotrentunomila duecentocinquanta/00).

In caso di gara ex art. 573 C.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
Euro 3.000,00 (dicesi tremila/00 euro)

COMUNE di UBICAZIONE

Castellammare di Stabia, località Scanzano, Via Olivaro n.52.

DESCRIZIONE

Diritto piena ed esclusiva proprietà in capo all'esecutato di Appartamento e locale box auto (vedasi grafico - all. E Elaborato peritale in atti). – Appartamento - censito in NCEU comune di Castellammare di Stabia, foglio 14, p.lla 552, sub 7, Cat. A/2, classe 6, vani 3, rendita € 371,85, Via Olivaro n.52, (già via Monaciello) – località Scanzano. Situato al secondo ed ultimo piano di un edificio composto da tre livelli fuori terra ed uno interrato a cui si accede dal vano scala e mediante rampa carrabile.



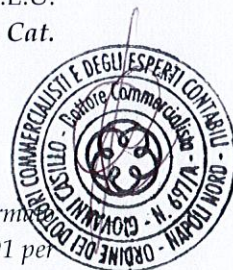
Confina a nord con proprietà aliena (p.lla 621), ad ovest con immobile proprietà aliena (p.lla 264) ed agrumeto proprietà aliena, (p.lla 259), a sud ed est con strada Olivaro (già Monaciello) e pianerottolo vano scala. L'immobile è formato da un locale cucina, servizio igienico e camera da letto, oltre un terrazzo sul lato sud ed ampia terrazza sul lato est, per la parte della unità conforme ai titoli edilizi, mentre nella zona sottotetto, unita attualmente alla precedente mediante rimozione dell'esistente tramezzo, è presente una camera da letto e zona soggiorno. Il tutto per complessivi mq 92,00 e circa mq 9,00 di terrazzi. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma non ai titoli edilizi, in quanto l'ampliamento dell'unità abitativa riscontrato non è conforme agli atti urbanistici. L'edificio è stato edificato con Concessione Edilizia n.74/bis del 5 giugno 1991, rilasciata ai sensi della Legge 219/1981 dal Comune di Castellammare di Stabia, che prevedeva all'ultimo livello un appartamento, una zona sottotetto ed un'ampia terrazza verso est. Il suddetto stato dei luoghi è dunque difforme da quanto riportato nei grafici del titolo edilizio, il CTU ritiene che occorre riportare l'immobile allo originario stato dei luoghi, non potendosi avere un recupero del sottotetto in base Legge regionale 16/2004, come modificata con Legge Regionale N.5 del 29 aprile 2024, in quanto non consentito dal PRG del Comune di Castellammare di Stabia. Il tutto rappresentato anche nelle foto e grafici allegati. (all. E Elaborato reso). - Locale box auto - in NCEU foglio 14, p.lla 552, sub 19, Cat. C/6, classe 7, mq 21, rendita € 100,86. Confina con area di manovra, box distinto al sub 18 e box distinto dal subalterno 20. Il locale corrisponde alla consistenza catastale in atti, per una superficie complessiva di mq 21,00 (sup. catastale mq 26). Esso è stato realizzato con D.I.A. del 22 febbraio 2007 al prot. n.14434, titolo con il quale sono stati ricavati n. 6 box dalla originaria area garage (Cfr. all. E Elaborato peritale). I descritti beni sono pervenuti al debitore esecutato mediante atto di compravendita in data 27.05.2010, Rep. N.1663 – Raccolta n.1152, del Notaio Fabrizio BRANCA residente in Napoli, trascritto il 31.05.2024 ai nn.26080/17866.

DATI CATASTALI

Il pignoramento interessa un appartamento ed un locale box ubicati rispettivamente al piano secondo (ed ultimo), e al piano seminterrato di un fabbricato di recente costruzione situato alla Via Olivaro n.52, nella località Scanzano del Comune di Castellammare di Stabia, gli immobili sono censiti in N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio 14, p.lla 552, sub 7, Cat. A/2, classe 6, vani 3, rendita € 371,85 e sub 19, Cat. C/6, classe 7, mq 21, rendita € 100,86.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L'esperto stimatore, nel suo elaborato riferisce: "*omissis* ... la struttura dell'edificio è in cemento armato con impianto realizzato antecedentemente al 1967. Il fabbricato è stato poi ricostruito ai sensi della L.241/91 per i danni subiti in seguito del sisma del 1980. La certificazione energetica richiesta, in base al Decreto del Presidente della Repubblica n.412/1993, "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia", è prevista per l'immobile staggito come unità residenziale, e non per le pertinenze e gli immobili di categoria C/6 (stalle, scuderie ed autorimesse). Ad oggi, stante le condizioni di irregolarità del bene per quanto sopra ampiamente esposto, occorrerà produrre la certificazione energetica solo dopo il ripristino dello stato dei luoghi. Di contro, non è necessario produrla per il locale box auto e le pertinenze della unità abitativa.



La consistenza immobiliare è occupata dalla debitrice e dai suoi due figli.

VINCOLI di CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'esperto stimatore rappresenta che, ... *il fabbricato dove è situato l'immobile, in località Scanzano, ricade nella zona territoriale omogenea A(2)4 - INSEDIAMENTI COLLINARI, che "comprende le parti del territorio ricadenti nella zona 4 del PUT - riqualificazione ambientale di I° grado.*

In tale zona territoriale omogenea, le previsioni di PRG sono attuate a mezzo di Piani Particolareggiati di restauro e risanamento conservativo di iniziativa pubblica, da redigere secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della Legge Regionale n. 35/87. E' ammessa, altresì, la formazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica redatti nei limiti di cui all'art. 20 della citata legge regionale n. 35/87; fino all'approvazione dei suddetti Piani particolareggiati sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento statico, entrambi secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della legge regionale n. 35/87.

E' consentito, per l'eventuale edilizia esistente a tutto il 1955, l'intervento secondo le norme tecniche di cui al titolo IV L.R. 35/87 di:

- restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e demolizione delle superfetazioni;
- adeguamento funzionale degli alloggi (ai fini della creazione dei servizi igienici) con i seguenti parametri:
 - dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30 mq. di superficie utile netta;
 - incremento di sup. utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15 mq. (per i valori risultanti minori di mq 6,00 si consente l'arrotondamento sino a tale valore).

Sono consentiti per l'eventuale edilizia esistente realizzata in epoca successiva al 1955, interventi secondo le norme tecniche di cui al titolo IV L.R. 35/87, di manutenzione ordinaria e straordinaria. Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei. Ciò premesso, l'immobile pignorato potrà essere oggetto soltanto di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, e non è ammesso il recupero del sottotetto, rientrando nella categoria della ristrutturazione edilizia. Gli eventuali interventi occorrenti per il ripristino del bene allo stato assentito dal titolo edilizio verranno attuati secondo quanto previsto dal summenzionato articolo e nell'osservanza delle vigenti norme urbanistiche. Non sono ammessi altri tipi di interventi od aumenti del carico urbanistico.

NOTIZIE URBANISTICHE

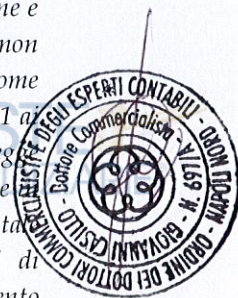
Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto in risposta al Quesito N°11 pag. 13 e seg. dell'elaborato reso, riferisce:

"... *il cespite pignorato fa parte di un fabbricato risalente alla prima metà del 900, ma che in seguito al sisma del 1980 riportò danni tali da renderlo inagibile, per cui è stato totalmente abbattuto e ricostruito. I provvedimenti autorizzativi rilasciati dai competenti uffici comunali sono la Concessione Edilizia n.74 del 22.12.1989 e Concessione Edilizia N.74/bis del 05.06.1991 rilasciate ai sensi della legge 219/81 dal Comune di Castellammare di Stabia, con cui si autorizzava la costruzione di un edificio composto da 4 livelli, tre fuori terra*



ed uno interrato, costituito da due unità commerciali al piano terra, due abitazioni al piano primo ed una al piano secondo con sottotetto da non destinare ad uso abitativo, oltre area interrata destinata a garage (all. D – titoli abilitativi.) Alla C.E. N.74/bis del 05.06.1991 fecero seguito altri provvedimenti autorizzativi, nello specifico riguardanti la sistemazione delle aree esterne dell'edificio ed ancora una D.I.A. in data 9 marzo 2006 al prot.17664 con cui si autorizzavano opere edilizie, e **D.I.A. del 26 febbraio 2007 al prot. 14434** presentata per la realizzazione di sei locali box auto nell'area interrata del fabbricato. In particolare la scrivente, assevera che, ad oggi, l'unico titolo attestante la regolarità dell'appartamento staggito è la **Concessione Edilizia N.74/bis del 05.06.1991**, ed i grafici ad essa allegati, in quanto in seguito alle richieste di accesso agli atti inoltrate agli Uffici Tecnici del Comune di Castellammare di Stabia, in data 24.01.25 prot.0007325 ed in data 27.03.25, prot.0021914, per la verifica della regolarità edilizio - urbanistica dei beni, non è stato possibile rinvenire la **D.I.A. presentata in data 9 marzo 2006 al prot.17664**, con cui si autorizzavano opere edilizie, non meglio specificate, così come si legge nell'atto di acquisto dei beni a firma del Notaio Fabrizio Branca del 27 maggio 2010. In mancanza di ulteriore titolo, dunque, fa fede la relazione tecnica e i grafici allegati alla detta concessione del 1991, dai quali emerge chiaramente che al piano secondo è presente un appartamento ed un limitrofo sottotetto, non abitabile, con accesso indipendente. (all. E –foto e grafici) Quindi, pur trattandosi di una pertinenza dell'appartamento, non è possibile annetterla all'immobile residenziale, ed occorre in mancanza di altro titolo autorizzativo, ripristinare lo stato dei luoghi. La circostanza è di fatto fondamentale perché l'appartamento staggito in sede di individuazione del valore della stima, verrà dalla scrivente valutato in base alla effettiva destinazione d'uso degli ambienti, nonostante, si ripete, il già citato atto di compravendita riporti un prezzo di acquisto unico al metro quadro, giustificando la vendita come a corpo e non a misura, utilizzando di fatto, uno stesso prezzo per l'unità residenziale e le pertinenze (il sottotetto ed il terrazzo). Pertanto, in mancanza della possibilità di applicazione delle norme vigenti per il recupero del sottotetto in Campania (Legge regionale 16/2004, come modificata con Legge Regionale N.5 del 29 aprile 2024), in quanto il bene ricade in zona A(2)4 insediamenti collinari del P.R.G., e zona 4 del P.U.T. (L.R. 35/87), che non ammette la ristrutturazione edilizia, ovvero la categoria di opere nella quale ricade il recupero del sottotetto, occorre ripristinare lo stato dei luoghi mediante presentazione di CILA, e successivi adempimenti. I costi da sostenere per tali opere verranno riportati nel Quesito N.19 I grafici e le foto allegate alla presente relazione di stima, meglio individuano la situazione attuale e quella asseverata dai titoli edilizi. (Cfr. all. E foto e grafici cui all'Elaborato reso)."

In risposta al Quesito N°7, pag. 11 e seg. dell'elaborato reso, l'esperto testualmente riferisce: " ... Si dà atto che vi è corrispondenza tra la consistenza dell'unità immobiliare contenuta nel titolo di provenienza e quella di cui alla planimetria catastale inserita in atti. Non vi è invece corrispondenza tra la planimetria attuale del bene, rilevata e restituita graficamente dalla scrivente, con la planimetria catastale, in quanto la zona sottotetto, pertinenza dell'appartamento, è stata annessa all'unità residenziale attigua, mediante abbattimento del tramezzo di divisione. (all. E) La fusione della unità principale e la sua pertinenza ha comportato la presenza di un'unica porta di accesso dal pianerottolo condominiale in luogo dei due distinti originari accessi, l'uno per l'abitazione e l'altro per il locale sottotetto. Le modifiche apportate sono state realizzate sine titulo, non sono assentite e non hanno regolarità urbanistica. Al fine di legittimare il bene occorre riportare il tutto allo status quo ante così come indicato nell'atto di compravendita, e realizzato con regolare titolo edilizio, la C.E. n.74/bis del 5 giugno 1991 ai sensi della L.219/81, mentre non è possibile presentare denuncia per il recupero dei sottotetti in base Legge regionale 16/2004, come modificata con Legge Regionale N.5 del 29 aprile 2024, in quanto il fabbricato ricade in zona A(2) - insediamenti collinari del P.R.G. del Comune di appartenenza e Zona 4 - riqualificazione ambientale di I grado del PUT della penisola Sorrentina, ambito pertanto ove non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, nei quali rientrerebbe il recupero del sottotetto, ma solo di restauro e risanamento conservativo. Per il locale box auto, distinto al subalterno 19, posto al piano interrato si assevera la legittimità del bene, la sua rispondenza al titolo abilitativo ed alla descrizione contenuta nell'atto di vendita ed alla planimetria catastale".



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono:

- appartamento, identificato al NCEU al *foglio 14 p.lla 552 sub 7 cat. A/2*;
- locale box auto, identificato al NCEU *foglio 14 p.lla 552 sub 19 cat. C/6*.

Su codesti immobili, gravano le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

1. Iscrizione del 31.05.2010 ai NN.26081/4997 di ipoteca volontaria nascente da concessione di mutuo del 27 maggio 2010, (Rep. n. 1664/1153), per Notaio Branca Fabrizio di Napoli, importo totale € 486.000,00, importo capitale € 243.000,00 contro il debitore *esecutato omissis*. DEBITORE NON DATORE di ipoteca: *omissis*
2. Trascrizione del 08/11/2024 ai NN.53950/42400 a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Torre Annunziata del 16.10.2024, numero di repertorio 5534, a favore di ORGANA SPV SRL sede Conegliano (TV), c.f. 05277610266, contro il debitore *esecutato*.

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 inferiore ad $\frac{1}{4}$ dello stesso (*ovvero il 75%*), e quindi non inferiore a euro 131.250,00 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 D.L. 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 02/maggio/2025 dall'esperto nominato Arch. Italia Acone, 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 **12/marzo/2026 alle ore 15,30** con il prosieguo, innanzi al Professionista delegato Dott. Giovanni Casillo c/o il suo studio sito in Casoria (Na), Via Eleonora Pimental Fonseca, 10.

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 11/marzo/2026

Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astegiudiziarie.it;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato Dott. Giovanni Casillo.

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 dell'eventuale documentazione necessaria

L'offerta deve contenere:

- i dati del presentatore (*dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile*);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- 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 minorenni 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:

- a) **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure
- b) **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi 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@giustiziacerit.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;
- 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 160/2024 Conto Cauzione) acceso presso la Banca di Credito Popolare - Filiale 148 di Torre Annunziata (NA) Via Gino Alfani 2, recante il seguente **codice IBAN: IT50X0514240290CC1486064021**

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 (www.astegiudiziarie.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 precisate.

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 13 marzo 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 (*salva 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 precisate.

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.160 /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 di Credito Popolare - Filiale 148 di Torre Annunziata (NA) V.le Gino Alfani, 2, recante il seguente codice **IBAN: IT50X0514240290CC1486064021**.

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 immobile 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 false o mendaci, contenete le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n.231. Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire nel suddetto termine il professionista delegato comunicherà tale circostanza al G.E. per consentire la segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F. 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 (Tribunale Torre Annunziata PROC. ESEC. Imm. N°160/2024 RGE CONTO SPESE Aggiudicatario/Creditore) acceso presso la Banca di Credito Popolare - Filiale 148 di Torre Annunziata (NA) Via Gino Alfani, 2, recante il seguente codice IBAN: IT 35Y 051424 0290 CC1486064022 (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° 160/2024 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 esonera gli offerenti dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA.



10) PUBBLICITA' LEGALE

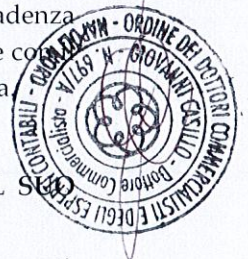
L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e di cui all'art. 591-bis c.p.c. saranno resi pubblici, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Professionista delegato, mediante i seguenti adempimenti:

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, 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;
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; 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;
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 *Bakeka.it*, 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.
4. pubblicazione per estratto sul quotidiano il Mattino di Napoli almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto
5. pubblicazione - tramite il servizio "Social Media Marketing" - fornito da Aste Giudiziarie Inlinea 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;
6. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno venti (20) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

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 TRASERIMENTO

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.

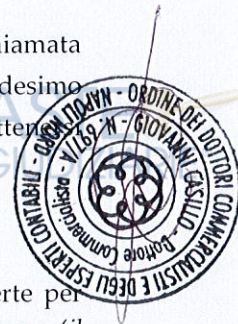
14) FORMAZIONE PROGETTO di DISTRIBUZIONE

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. Giovanni Casillo* disponendo tutte le prescrizioni a cui atterrerà 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 Casoria (Na) – 80026- Via Eleonora Pimental Fonseca, 10, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: 0815404454 indirizzo di posta elettronica certificata: giovanni.casillo@commercialistinapolinord.it. - indirizzo email studiocasillorusso@libero.it.

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. Giovanni Casillo (recapiti telefonici: ufficio 081/5404454); indirizzo di posta elettronica certificata: giovanni.casillo@commercialistinapolinord.it. indirizzo e mail studiocasillorusso@libero.it

Si precisa, al fine di rendere edotti i terzi acquirenti dei 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, li 27/ottobre/2025

