

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R.G.E. 175/2023

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

ASTE
GIUDIZIARIE®
CON EVENTUALE GARA ASINCRONA

L' Avv. Carla Ardizzone, con studio in Torre del Greco (NA) alla via E. de Nicola, 25, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e dell'art. 179-ter disp.att. c.p.c., con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Francesco Abete in data 18/2/2025 comunicata a mezzo posta elettronica certificata in data 19/2/2025 nella procedura esecutiva n.175/2023 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Torre Annunziata, promossa:

- ad istanza dell'avv. Omissis;
- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, informa che le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del Professionista delegato;
- **visto il provvedimento di delega di vendita con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;**
- visti gli artt. 569 e ss c.p.c e visto l'art. 591-bis c.p.c. e l'art. 179-quater disp.att. c.p.c, così come riformati dal D.L. legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella L. n. 132/2015, esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c arch Carmelina Pietrafesa e depositata nel fascicolo telematico nrge 175/2023 in data 3/2/2025 a norma dell'art. 490 c.p.c;

AVVISA

che il giorno 9 settembre 2025 alle ore 11,00 tramite la piattaforma www.astetelematiche.it si procederà alla vendita SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA ovvero alla gara tra gli offerenti nel caso di più offerte, ai sensi dell'art 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, dell'immobile descritto nella relazione di stima redatta dall'arch Carmelina Pietrafesa e successive integrazioni allegate al fascicolo dell'esecuzione e disponibili per la consultazione sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e www.astegiudiziarie.it alla quale si fa espresso rinvio per tutto quanto concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri gravanti sul bene.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (come da CTU depositata agli atti)

LOTTO UNICO Valore d'asta di € 39.000,00

Offerta minima: € 29.250,00 (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio Minimo: € 1.500,00

COMUNE DI UBICAZIONE

Torre del Greco (NA) Largo San Giuseppe alle Paludi n 3

DESCRIZIONE

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà (1/1) di un locale commerciale ubicato al piano terra di un fabbricato nel Comune Torre del Greco (NA) con accesso dalla Via Largo San Giuseppe alle Paludi n. 3. L'immobile è composto da due vani di cui uno ammezzato e un wc. Il bene, in origine, era dotato anche di una pertinenza esterna (stallucella di circa mq 2), che non è stato possibile individuare univocamente sui luoghi; confina a nord con Via San Giuseppe alle Paludi, ad est con androne, a sud con altra u.i., ad ovest con Proprietà Omissis

Riportato nel N. C. E. U. del Comune di Torre del Greco (NA) in Ditta Omissis per 4/5 e Omissis n Napoli Omissis (CF Omissis) per 1/5, al fol. 20, particella 145, sub 14, consistenza 35 mq cat. C/3, cl. 4, r.c. € 272,95.

Essendo, quindi, l'immobile in ditta dei precedenti intestati catastali occorrerà procedersi a voltura catastale.

Il descritto stato dei luoghi non coincide con la planimetria catastale. La discordanza contempla, la realizzazione di un piccolo soppalco non abitabile che non altera la consistenza dell'immobile e non determina l'obbligo della dichiarazione di variazione catastale.

Il tecnico evidenzia, inoltre, che la descrizione attuale dell'unità immobiliare sita in Torre del Greco (Na) al Largo San Giuseppe alle Paludi n. 3 non è coerente con i dati riportati nella planimetria catastale del 2008 in ordine al subalterno e ai dati di classamento e che l'immobile, nel 2008, è oggetto di un cambiamento di destinazione d'uso.

Da un punto di vista edilizio l'Esperto precisa che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, risulta legittimo in quanto anteriore al 1936.

La legittimità del fabbricato in cui è ubicato il bene pignorato è desumibile dall'accertamento catastale del 1939. Le incoerenze riscontrate all'interno dell'unità immobiliare rispetto allo stato legittimo desunto dagli atti, sono abusive e a parere dell'esperto stimatore, per quest'ultima può ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 D.P.R. 380/01 il cui costo è stato detratto dal valore di stima.

Dal punto di vista urbanistico l'Esperto espone che l'immobile oggetto di pignoramento ubicato alla Via Largo San Giuseppe alle Paludi, risulta compreso nella zona omogenea B5 -Zona di completamento al centro urbano- Area di relativamente recente urbanizzazione estesa a corona intorno al centro storico- del PRG di cui alla Deliberazione del Consiglio Provinciale di Napoli n. 88 del 04/08/2005 e nella zona RUA - di recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico ed ambientale del P.T.P. approvato con Decreto ministeriale del 11/09/2002.

L'immobile è attualmente occupato da soggetto terzo

Formalità pregiudizievoli:

-iscrizione ipoteca giudiziale del 5/5/2022 reg part. 30047 gen 21550 effettuata dal Tribunale di Torre Annunziata rep. 1241 del 28/9/2020, derivante da decreto ingiuntivo;

-trascrizione pignoramento immobiliare trascritto a Napoli il 2/1/2015 ai nn 35/19 contro i sigg.ri Omissis (n Torre del Greco Omissis) per il diritto di proprietà e per la quota pari a 500/6000 e Omissis (n Torre del Greco Omissis) per il diritto di proprietà e per la quota pari a 500/6000, avente ad oggetto, tra l'altro il bene sito in Torre del Greco al fol 20, p.lla 145, sub 3, natura A/5 via B. Giuseppe alle Palude, n 3;

-trascrizione del 12/4/2023 –reg part. 14156 gen, 18833 effettuata dal Tribunale di Torre Annunziata rep. 1496 del 24/3/2023: atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili

-trascrizione dell'8/11/2023 reg part. 41821 gen, 53750 effettuata dall'Uff Giud. Tribunale di Torre Annunziata rep 2023 del 7/10/2023: atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento immobili

PREZZO-BASE: Euro 39.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 29.250,00

Pervenuto alla esecutata in virtù di sentenza resa dalla Corte di Appello di Napoli 2^a sez. civ. in data 25/5/2016 trascritta a Napoli 2 in data 20/7/2016 ai nn. 32020/24658), avente oggetto divisione ereditaria

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità telematiche qui in seguito riportate, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purchè in misura non eccedente 1/4 dello stesso (ovvero il 75%), e quindi non inferiore a Euro 29.250,00 (ventinovemiladuecentocinquanta,00) che dovrà essere trasmessa entro il giorno precedente la data di vendita e, pertanto, **entro le ore 23,59** (ventitré e minuti cinquantanove) del giorno 8 settembre 2025.

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.astetelematiche.it

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la sottoscritta professionista delegata avv Carla Ardizzone

PRECISAZIONI

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purchè in misura non eccedente 1/4 dello stesso (ovvero il 75%), e quindi non inferiore a **euro 29.250,00(ventinovemiladuecentocinquanta,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 DL n. 83/2015 convertito in L. 132/2015, come di seguito indicato.

La presentazione di offerte di acquisto presuppone e richiede, previa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima depositata in data 3/2/2025 dall'esperto nominato arch Carmelina Pietrafesa, a cui si rinvia per una più analitica descrizione dei beni staggit, 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.astetelematiche.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.

MODALITA' DELL'OFFERTA

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

L'offerta dovrà contenere a pena di inefficacia: **a)** i dati del presentatore (dati anagrafici, di residenza e domicilio, stato civile); **b)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (PEC) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile; **c)** i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i 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 tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o PIVA; 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 e 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, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
 - la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
 - se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
 - se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.
- qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore quest'ultimo non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate.**

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

In via alternativa l'offerta potrà essere **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata (PEC); 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 68/2005; 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 Ministro della Giustizia le formalità di cui all'art 13 comma 4 del DM n 32 del 2015.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale ed i relativi allegati all'offerta dovranno essere 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 telematiche (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio della procedura per il recupero coattivo).

Si precisa che: **a)** esclusivamente 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 DM n 32 del 2015, l'offerta si potrà formulare all'indirizzo PEC del professionista delegato avv.carlaardizzzone@pec.giuffre.it; **b)** nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art 15 comma 1 DM 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

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto dovrà essere versato tramite bonifico bancario sul conto corrente (cd conto cauzioni) IBAN IT 65D 05142 40301 CC1246059411 accesso presso Banca di Credito Popolare –

RGE Trib Torre Annunziata

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

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

Qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il Professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme su conto corrente innanzi precisato, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed 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, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione 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 e le determinazioni conseguenziali dovranno avvenire tramite il portale www.astetelematiche.it; il Professionista delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt 571 e segg cpc e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega. **Nello specifico le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento delle operazioni di vendita telematica** sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa (tramite credenziali personali). Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra sarà trasmesso al gestore, a mezzo sms, al recapito di telefonia mobile indicato nell'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 documenti richiesti nonché l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente alla abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato (<https://www.astetelematiche.it>).

In ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura fino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. **L'offerta presentata è irrevocabile.**

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 che andranno indicate a verbale) 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 delibazione 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 11:00** (undici e zero minuti) del **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 13:00) 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.

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:

a) 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;

b) 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 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 175/2023 R.G.E.”*

Laddove si scelga la modalità con bonifico bancario esso verrà effettuato sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del

numero della procedura espropriativa in questione (Tribunale di Torre Annunziata proc esec. **RGE n 175/2023 CONTO VENDITA SALDO PREZZO**) **che verrà acceso presso la Banca di Credito Popolare –Fil. 124 di Torre del Greco (NA) via Montedoro, il cui IBAN verrà comunicato a mezzo racc.ta all’aggiudicatario**

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

Qualora l’esecuzione forzata si svolge su impulso o con l’intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all’art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l’aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell’art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell’art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993.

Qualora l’aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull’immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall’istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell’ipotesi di cui al punto precedente. L’aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l’atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell’atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall’art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell’esecuzione inserirà la seguente dizione: “rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €

***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del ***** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta di cui all'art 585 ultimo comma cpc resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n.231.

Il mancato assolvimento di detto onere comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente perdita della cauzione.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese 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).

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.

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

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 di Torre Annunziata proc esec. **RGE n 175/2023 CONTO SPESE**) che verrà acceso presso la Banca di Credito Popolare –Fil. 124 di Torre del Greco (NA) via Montedoro, il cui IBAN verrà comunicato a mezzo racc.ta all'aggiudicatario 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.175/2023 R.G.E.*

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.

PUBBLICITA' LEGALE

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

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

www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

- pubblicazione - tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it - Gruppo eBay, almeno quaranta (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

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.

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.

PREDISPOSIZIONE DECRETO DI TRASFERIMENTO

Entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuto il versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il Professionista delegato, secondo le modalità e nel termine indicato nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Giudice unitamente, **alla dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art 22 del dlgs 231/2007 e quella eventualmente rettificata, ricevuta entro il termine del saldo prezzo,** nonchè 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.

Si precisa che se non vi è stato esonero dalla richiesta di liberazione del bene staggito da parte dell'aggiudicatario, il custode avrà cura di depositare la bozza dell'ordine di liberazione insieme alla bozza del decreto di trasferimento predisposta dal delegato.

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 Avv Carla Ardizzone disponendo tutte le prescrizioni a cui attenersi nell'esecuzione dell'incarico conferito.

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.;

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 Torre del Greco alla via E. De Nicola, 25, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: 3393738090; indirizzo di posta elettronica certificata: avv.carlaardizzone@pec.giuffre.it indirizzo email avvcarlaardizzone@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 Avv. Carla Ardizzone (cell. 3393738090; indirizzo di posta elettronica certificata avv.carlaardizzone@pec.giuffre.it ; indirizzo email avvcarlardizzone@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, 15/4/2025

Il Professionista delegato
Avv. Carla Ardizzone