

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORRE ANNUNZIATA
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Anita Carughi
PROCEDURA ESECUTIVA N. 178/2023 R.G.E.

PRIMO AVVISO DI VENDITA

L'avv. Gennaro Ambrosanio, con studio in Napoli alla via Fedro n. 5/7, Cap 80122, 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.ssa Anita Carughi, in data 10/04/2026, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in data 13/04/2026, visto il provvedimento di delega, visti gli artt. 569 e ss c.p.c. e visto l'art. 591-bis c.p.c. e l'art. 179-quater disp.att. c.p.c, così come riformati dal D.L. legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella L. n. 132/2015, esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c, Ing. Alba De Pascale, depositata presso la competente Cancelleria in data 15/05/2025, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA CHE

che il giorno **7 ottobre 2026 alle ore 10:00** con il prosieguo, si svolgerà, davanti a sé, presso il proprio studio sito in Napoli alla Via Fedro 5/7, Cap 80122, la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' 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** (ventitrè e minuti cinquantanove) **del giorno precedente la vendita e cioè entro le ore 23.59 del giorno 6 ottobre 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 08 ottobre 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 a cui espressamente si riporta)

LOTTO UNICO

Prezzo base al valore d’asta di **euro 66.000,00 (sessantaseimila/00)**;

Offerta minima pari al 75% del valore d’asta **euro 49.500,00 (quarantanovemilacinquecento/00)**;

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **euro 2.000,00 (duemila/00)**.

COMUNE DI UBICAZIONE

Castellammare di Stabia (Na), Traversa Prima via Tavernola n. 70/I, già n. 72.

DESCRIZIONE

Quota complessivamente pari a 1/1 della piena proprietà di un piccolo compendio sito in Castellammare di Stabia (Na) alla Traversa Prima via Tavernola n. 70/I, già n. 72, costituito da una unità abitativa, composta da due ambienti principali, un terzo ambiente di dimensioni minori e un servizio, afferente al piano terra di un fabbricato di vetusto impianto originario, nonché da un limitrofo deposito, con annessa area cortilizia parzialmente coperta da lamiere; il tutto in un generale cattivo stato manutentivo.

DATI CATASTALI

L’**unità abitativa** risulta censita in Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 6, particella 25, subalterno 11, cat. A/4, vani 3, piano T, mentre **il deposito e l’area cortilizia** risulta censita in Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia foglio 6, particella 1075, cat. C/2, mq 36.

CONFINI

I confini delle singole unità risultano essere i seguenti:

Unità abitativa: Area cortilizia comune (foglio 6, p.lla 22), area cortilizia privata e unità stessa ditta (foglio 6, p.lla 1075), unità aliena (foglio 6, p.lla 25), unità aliena (foglio 6, p.lla 24);

Deposito e l'area cortilizia: Area cortilizia comune (foglio 6, p.la 22), unità stessa ditta (foglio 6, p.la 25, sub 11), unità aliena (foglio 6, p.la 28), unità aliena (foglio 6, p.la 1187).

I confini complessivi del compendio formato dai due beni risulta, pertanto, essere i seguenti:
L'intero compendio confina con area cortilizia comune (foglio 6, p.la 22), unità aliena (foglio 6, p.la 25), unità aliena (foglio 6, p.la 24), unità aliena (foglio 6, p.la 28), unità aliena (foglio 6, p.la 1187);

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni, solo parzialmente utilizzati, sono nella disponibilità dell'esecutata e versano in un generale cattivo stato manutentivo;

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L'esperto stimatore riferisce che non si rinvergono le dichiarazioni di conformità degli impianti

APE

L'esperto stimatore riferisce che In allegato all'atto di compravendita e donazione rogato dal notaio Fabrizio Branca in data 06/06/2022, rep. 11465/7397, risulta un Attestato di Prestazione Energetica, redatto nel 2022, con scadenza decennale.

AGIBILITÀ

L'esperto stimatore riferisce che non risulta licenza formale di abitabilità/agibilità, se non agibilità strutturale autodichiarata a valle dei lavori di ristrutturazione post-sisma (concessione n. 40/1988, L. 219/81);

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'esperto stimatore rappresenta che Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dei beni (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);

L'intero territorio del comune di Castellammare di Stabia è soggetto a vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/04 ex Legge 1497/39) così come rientra integralmente in zona rossa per il rischio Vesuvio;

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto, in merito **all'appartamento censito in C.F. al foglio 6, p.la 25, sub 11, cat. A4** riferisce che l'unità terranea è allocata nella porzione sud di un manufatto di vetusto impianto originario, sicuramente anteriore al 1942 ossia alla data dell'entrata in vigore della legge urbanistica in virtù della quale è divenuto obbligatorio edificare in forza di un titolo rilasciato dal comune di competenza. L'originaria proprietaria, come risulta dagli atti di provenienza più risalenti, era tale sig.ra *** **. Gli eredi, nel 1917, con atto rogato dal notaio De Filippo di Napoli, provvedono alla divisione dell'ampio patrimonio loro pervenuto. Facevano parte della massa oggetto di divisione anche il fabbricato di località Savorito, cui afferisce l'unità staggita, nonché le limitrofe aree e i circostanti terreni. In virtù di tale divisione la porzione di fabbricato oggi staggita, nonché la limitrofa area cortilizia, oltre altro, vengono assegnati all'erede *** **.

Quest'ultimo provvederà a rendere indipendente dalla restante porzione di piano terra gli ambienti a lui pervenuti e successivamente (presumibilmente tra il 1959 e il 1964) edificherà due ambienti di servizio (i depositi oggi censiti con la p.lla 1075) nella limitrofa corte a lui assegnata in maniera esclusiva. Nel 1964, con atto rogato dal notaio Dello Joio, alcuni eredi ***, tra questi ***, provvederanno ad alienare alcuni beni loro pervenuti per successione, tra cui proprio il compendio staggito. Allegate all'atto del notaio Dello Joio vi sono proprie le planimetrie dei luoghi originari in cui tutti gli ambienti risultano numerati ai fini di dare evidenza della divisione, e relativa assegnazione, operata nel 1917 tra gli eredi della sig.ra ***. La circostanza rileva ai fini della regolarità edilizia nella misura in cui attesta la legittimità per vetustà del volume dell'odierno sub 11 della p.lla 25. Esso però nasceva come porzione non frazionata del piano terra del manufatto originario e con destinazione non abitativa. Non esistevano, inoltre, i volumi esterni al perimetro dell'originario manufatto ossia i due locali limitrofi che corrispondono ai depositi dell'odierna p.lla 1075. Il tutto viene bene evidenziato nel titolo del citato notaio Dello Joio con cui *** aliena i detti beni a tale *** (in altri titoli, ***) ***. Per quanto concerne, dunque, l'unità p.lla 25 – sub 11 (già sub 107 e prima ancora sub 101), fermo rimanendo la legittimità planivolumetrica per vetustà, ai fini del frazionamento (per stralcio dalla restante porzione del piano terra del fabbricato di afferenza) e del cambio di destinazione a vantaggio dell'uso abitativo, si segnala che risulta agli atti del comune di Castellammare di Stabia una Concessione edilizia, la n. 40, rilasciata nel 1988 per la ristrutturazione totale del fabbricato con fondi ex legge 219/81, post sisma del 1980. Orbene, nella detta concessione l'unità in parola si presenta frazionata e destinata ad abitazione. Il rilascio del titolo, pertanto, cristallizza e legittima tali condizioni (frazionamento e destinazione abitativa dei luoghi). Successivamente gli ambienti subiscono delle trasformazioni sine titolo (in vero, almeno catastalmente, passano anche da abitazione a deposito e di nuovo ad abitazione). Rispetto all'odierno assetto, appaiono rilevanti le trasformazioni interne ossia una diversa distribuzione degli ambienti e la realizzazione del solaio che rialza la quota, per circa 1 ml, di parte dell'unità (situazione questa che non sembra essere riportata nei grafici della Concessione n. 40/88). In realtà, risulta agli atti del comune di Castellammare anche una DIA presentata nel 2004, con prot. n. 3881, dal sig. *** ***, proprietario, con la quale si intendeva ristrutturare l'appartamento e, con l'occasione, demolire un "solaio intermedio interno". La DIA, priva di numerosi documenti di rito (tra cui relazioni, grafici, foto dei luoghi), non consente di comprendere se il solaio sia proprio quello che comporta il rialzo della quota degli ambienti posti sul fondo ma, in ogni caso, la stessa è da considerarsi priva di efficacia in quanto non risulta essere stata mai correttamente integrata. Rispetto alle rilevate difformità tra lo stato che può ritenersi legittimo, ossia quello della Concessione n. 40/1988, e quello attuale, si evidenzia che tali variazioni interne sarebbe comunque conformabili (con pratica edilizia postuma e adempimenti a corredo, come nel caso di interventi sugli elementi strutturali). Verrà all'uopo effettuata una decurtazione in sede di stima per creare la necessaria economia o ai fini della conformazione o del ripristino allo stato della Concessione n. 40/88.

Per quanto concerne i volumi di cui alla p.lla 1075, l'esperto riferisce che non si è rinvenuto alcun titolo di edificazione o trasformazione. Gli stessi non facevano sicuramente parte della vetusta consistenza dei luoghi, ossia del complesso di proprietà ***. E' solo possibile ipotizzare che siano stati edificati tra il 1959 e il 1964. L'assunto deriva dalla circostanza che essi non sono raffigurati in un rilievo planimetrico a demanio dell'ufficio tecnico comunale risalente al

1959 ma poi risultano graficizzati negli allegati (anche se parzialmente diversi) nell'atto di compravendita del 1964 più volte citato nel corpo della presente. In vero, l'archivio comunale è assai carente proprio per allibrazione e conservazione delle pratiche anteriori al 1964 a causa di un incidente che ha danneggiato registri e documenti più datati. Non può che concludersi che per i detti volumi non è possibile attestare la piena regolarità per le dette incertezze, fermo restando che, ai meri fini della trasferibilità, gli stessi siano stati certamente realizzati prima del 1967. Diversa ancora è, infine, la situazione dell'ampia tettoia metallica che copre quota parte dell'area cortilizia lungo la fascia sud della stessa. Per la stessa, realizzata in epoca molto più recente, non si rinvencono titoli a nome sia dell'esecutata che dei relativi danti causa, risultando, pertanto, priva di legittimità. Essa, attesa la destinazione urbanistica dell'area e la sussistenza di vincoli ambientali, non è conformabile e, pertanto, se ne deve paventare la totale rimozione. Tutto ciò premesso, in sede di stima si provvederà ad una decurtazione del valore di mercato che contempra gli oneri per la conformazione di quanto regolarizzabile e per il ripristino di quanto non legittimabile. Si rinvia al paragrafo relativo alla stima dei beni per la quantificazione di detta decurtazione.

DIFFORMITÀ CATASTALI

Come da relazione estimativa, la planimetria catastale dell'abitazione non è pienamente conforme allo stato attuale dei luoghi, per diversa distribuzione interna; i dati relativi all'indirizzo riportano ancora il civico n. 72 in luogo dell'attuale 70/I. Anche per il deposito e l'area cortilizia la planimetria non rappresenta la tettoia metallica abusiva.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 18/05/2004 ai nn. 23668/4174 emesso dal Tribunale di Torre Annunziata il 21/04/2004 per euro 27.000,00 a garanzia di euro 19.812,51 contro *** ***, per la quota di 1/2 della proprietà a favore di ****, gravante sugli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.6 p.lla 1075 e Fl.6 p.lla 25 sub. 101.

2) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 12/08/2004 ai nn.41937/29250 emessa dal Tribunale di Torre Annunziata il 11/03/2004 contro *** ***, per la quota di 1/2 della proprietà a favore della massa dei creditori del Fallimento di *** ***, gravante sugli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.6 p.lla 1075 e Fl.6 p.lla 25 sub. 101.

3) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 26/01/2007 ai nn.5558/3433 emessa dal Tribunale di Torre Annunziata il 11/03/2004 in rettifica alla formalità n.29250 del 12/08/2004 contro *** ***, per la quota di 1/2 della proprietà a favore della massa dei creditori del Fallimento di *** ***, gravante sugli immobili riportati al catasto Fabbricati Pag. 7 Fl.6 p.lla 1075 e Fl.6 p.lla 25 sub. 101, alla sezione D della presente nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: “[omissis] la presente in rettifica della precedente nota trascritta il 12.08.2004 ai numeri 41937/29250 in quanto nel quadro "D" veniva indicato per errore la quota di 1/4 dei tre box ubicati nel cortile condominiale. pertanto, la quota di 1/4 dei tre box deve ritenersi non compresa tra i cespiti di proprietà del fallito *** ***, fermo il resto”.

4) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 14/11/2023 ai nn.54657/42500 emesso dal Tribunale di Torre Annunziata e notificato il 12/10/2023 contro *** ** per la quota di 1/1 della proprietà a favore della ****, gravante sugli immobili in oggetto.

PRECISAZIONI

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso (ovvero il 75%), e quindi non inferiore a euro 49.500,00 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 15/05/2025 dall'esperto nominato Ing. Alba De Pascale, 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, www.asteannunci.it e www.fallcoaste.it, 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 **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 **7 ottobre 2026 alle ore 10:00 con il prosieguo**, innanzi al Professionista delegato Avv. Gennaro Ambrosanio presso il suo studio sito in Napoli alla Via Fedro 5/7, Cap 80122.

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 (ventitrè e minuti cinquantanove) del giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro le ore 23.59 (ventitrè e minuti cinquantanove) del giorno 6 ottobre 2026.

Il gestore della vendita telematica è la società **Gruppo Edicom S.p.A.**;

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato **Avv. Gennaro Ambrosiano.**

1) OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) del Ministero della Giustizia.

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

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

L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- copia (anche per immagine) della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- **qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate.**

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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@giustiziacert.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, con la precisazione che:

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

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area, "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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.

2) **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: "**TRIBUNALE DI TORRE ANN.TA 178/2023 R.G.E.**", recante il seguente **codice IBAN: IT35C010050340000000011844**.

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 delibazione 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.

3) ESAME DELLE OFFERTE

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

Nello specifico:

- **le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica** sopra indicate;

- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore accedendo alla stessa in base alle credenziali ed alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito *internet* sopra indicato ([https:// www.garavirtuale.it](https://www.garavirtuale.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.

4) 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 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 14:00** (quattordici e zero minuti) del **8/10/2026** (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.

5) 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.*

6) 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. 178/2023 R.G.E.*”

Laddove si scelga la modalità di versamento del saldo prezzo con bonifico bancario, si indica il conto corrente bancario intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione: “**TRIBUNALE DI TORRE ANN.TA 178/2023 R.G.E.**”, recante il seguente **codice IBAN: IT35C010050340000000011844**

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

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

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

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni 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).

7) 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 DI TORRE ANN.TA 178/2023 R.G.E.”**, recante il seguente **codice IBAN: IT40G0100503400000000011848** (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. 178/2023 R.G.E"*.

8) 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.

9) 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 sessanta (60) 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. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;

- inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui **siti web www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it e www.fallcoaste.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;**

- pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti **Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, nonché sul sito internet Immobiliare.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.

- 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**

10) 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.

11) 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.

12) 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.

13) 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. Gennaro Ambrosanio disponendo tutte le prescrizioni a cui attenersi nell'esecuzione dell'incarico conferito.

14) 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.;

15) 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 Napoli alla Via Fedro 5/7, cap 80122, ed ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni ogni ulteriore informazione, potrà essere acquisita presso il citato studio del Professionista delegato previo avviso ai seguenti recapiti: Tel / Fax 081.5520398 - Cell 3664589705; indirizzo di posta elettronica certificata: avvgenaroambrosanio@pec.it - indirizzo email gennaro.ambrosanio90@gmail.com.

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione, ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori, il medesimo Professionista delegato Avv. Gennaro Ambrosanio (recapiti telefonici: tel 081.5520398 - Cell 3664589705); indirizzo di posta elettronica certificata: avvgenaroambrosanio@pec.it - indirizzo email gennaro.ambrosanio90@gmail.com.

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

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

Torre Annunziata, il giorno 08/06/2026

Il Professionista delegato
Avv. Gennaro Ambrosanio