



Professionista delegato
Avv. Stefania Liguori
Via Camillo Sorgente n.21
84125 – Salerno

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Procedura esecutiva n. 2/2023 R.G.E.

L'avv. Stefania Liguori, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Emanuela Musi del 24/01/2024, nella procedura esecutiva immobiliare n. **2/2023** r.g.e, pendente innanzi al Tribunale di Torre Annunziata, considerato che, con l'ordinanza di delega, il G.E. ha ritenuto di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, la vendita senza incanto del compendio pignorato, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **23 SETTEMBRE 2025** alle ore **17:00** presso il proprio studio sito in Salerno alla via Camillo Sorgente n. 21, procederà, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dell'immobile di seguito descritto e, quindi, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., **ovvero alla gara fra gli offerenti**, in caso di più offerte valide, **secondo il sistema dei plurimi rilanci con modalità asincrona**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (come da C.T.U. in atti)

(Per quanto qui non riportato, intendendosi quanto sotto solo indicativo, si rinvia alla relazione di stima redatta Ing. Orlando Landonio, pubblicata sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia).

LOTTO UNICO: Piena ed esclusiva proprietà di ufficio e box auto, ubicati nel Comune di Gragnano (Na), alla via Nuova San Leone, n. 86, piani T e S1; l'ufficio si compone di sala d'attesa, due camere, tre ripostigli, un bagno e una sala riunioni, mentre, il box auto si compone di un unico grande ambiente. La superficie netta interna totale dell'ufficio risulta essere pari a 108 mq, mentre quella del box auto risulta essere pari a 83 mq; l'ufficio confina a Nord con un'altra u.i.u. appartenente al fabbricato cui è inserito anche l'immobile pignorato, a Est con area scoperta, a Sud con l'androne comune censito al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterno 29 e a Ovest in parte con il vano ascensore censito al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterno 29 ed in parte con la corte scoperta appartenente al fabbricato eretto sulla particella 12 del foglio 15, mentre il box auto confina a Nord con un'altra u.i.u. appartenente al fabbricato cui è inserito anche l'immobile pignorato (in relazione a tale confine si precisa che il cespite *de quo* risulta essere fuso sul piano fisico con detto immobile, si precisa, altresì, che l'immobile non pignorato risulta essere privo di

accesso autonomo), a Est con il terrapieno, a Sud con il box auto censito al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterno 49 e a Ovest in parte con l'area manovra censita al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterno 51 ed in parte con il box auto censito al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterno 48.

Dati catastali: l'ufficio risulta essere riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gragnano al foglio 15 particella 26 subalterno 31, piano T, cat. A/10, vani 4; il box auto risulta essere riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gragnano al foglio 15 particella 26 subalterno 47, piano S1, cat C/6, mq 80.

Il descritto stato dei luoghi, in relazione all'ufficio, non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla differente distribuzione degli spazi interni, ai differenti vani finestra insistenti sul prospetto Ovest rilevati in occasione dell'accesso peritale e alla presenza del soppalco rilevato in occasione dell'accesso peritale che risulta essere assente nella planimetria catastale, mentre in relazione al box auto, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla presenza di una tramezzatura rilevata in occasione dell'accesso peritale, ma non riportata nella planimetria catastale e al fatto che l'unità immobiliare in parola risulta essere fusa sul piano fisico, in direzione Nord, con l'unità immobiliare confinante, quest'ultima non oggetto del presente pignoramento. A tal proposito si precisa che l'unità immobiliare non pignorata risulta essere priva di accesso autonomo. Detta fusione non risulta dalla consultazione della planimetria catastale.

Regolarità edilizia- urbanistica: per quanto attiene la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'ufficio, si fa presente che dalla disamina della relazione tecnica allegata alla D.I.A. n. 7/05 prot. n. 1075 del 24.01.2005, si comprende che la costruzione dell'originario fabbricato, così come rilevato all'epoca di presentazione del citato titolo abilitativo, risultava essere risalente presumibilmente all'immediato periodo prebellico e che, con la D.I.A. n. 7/05 si è proceduto ad eseguire lavori di risanamento conservativo consistenti nella demolizione degli esistenti solai, disarticolati e non allineati, nella rimozione dei paramenti murari interi, conservando quelli perimetrali esterni; nella costruzione, internamente ai paramenti verticali non demoliti, di una nuova struttura portante autonoma in c.a., nel rifacimento dei solai d'interpiano con eliminazione delle disarticolazioni, previo livellamento; nell'inserimento di un idonea scala in cemento armato di collegamento tra i vari piani; nell'inserimento di un vano ascensore per l'eliminazione delle barriere architettoniche; nel cambio di destinazione d'uso.

Orbene, dal confronto dei grafici allegati alla D.I.A. n. 7/05 con la planimetria ottenuta mediante rilievo effettuato in loco dal ctu si rilevano le seguenti difformità: 1) la distribuzione degli spazi interni rilevata in occasione dell'accesso peritale risulta essere differente rispetto a quella riportata nei grafici di cui alla D.I.A. n. 7/05; 2) in occasione dell'accesso peritale è stato rilevato un ampio soppalco, non presente nei grafici di cui alla D.I.A. n. 7/05.

In merito all'eventuale sanabilità delle difformità riscontrate, si riferisce che le difformità che risultano essere regolarizzabili a seguito di "accertamento di conformità", richiesto ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., sono quelle di cui al punto 1, mentre, quelle di cui al punto 2 non risultano essere sanabili ai sensi degli artt. sopra richiamati e, pertanto, per le stesse se ne deve prevedere il ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto attiene la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del box auto si fa presente che l'unità immobiliare è stata realizzata giusta D.I.A. n. 273/04 e successiva Comunicazione di inizio attività prot. n. 20105 del 20.10.2004.

Dal confronto dei grafici allegati alla D.I.A. e successiva Comunicazione di inizio attività con la planimetria ottenuta mediante rilievo effettuato in loco, si rileva quale unica difformità il differente frazionamento dei singoli box auto nell'area dell'intero piano seminterrato. Tale difformità risulta essere regolarizzabile a seguito di "accertamento di conformità", richiesto ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

In conclusione, quindi, gli immobili in parola sono da considerarsi regolari dal punto di vista edilizio-urbanistico, solo a valle dell'esecuzione di tutte le attività necessarie alla rimozione delle difformità non sanabili e di quelle volte alla sanatoria, ai sensi degli artt. 36 e 37, di quelle sanabili.

Stato di occupazione: l'immobile è detenuto in locazione in forza di contratto stipulato in data 15.12.2019, con scadenza 15.12.2025.

Prezzo base: € 145.500,00 (euro centoquarantacinquemilacinquecento/00).

Offerta minima: ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e, quindi, non inferiore ad **€ 109.125,00** (euro centonovemilacentocinquante).

Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00 (euro tremila/00).

MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Gestore della vendita telematica è: **Astegiudiziarie Inlinea S.p.A.**

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato: **avv. Stefania Liguori**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12:30 del giorno precedente quello fissato per la vendita.

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.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale. L'offerta sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematiche (pst.giustizia.it), potrà 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, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. 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, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- i dati di versamento della cauzione e 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;

- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati 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 minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- 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.

In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

In via alternativa, si dispone che l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015); l'offerta e i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, 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 di Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con la modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito).

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, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32 del 2015 o in alternativa trasmessa a mezzo 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.

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 di Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 31 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (avvstefanialiguori@pec.ordineforense.salerno.it); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 31 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Banca di Credito Popolare intestato a Tribunale Torre Annunziata proc. esec. rge 2/2023 al seguente IBAN **IT 26 M 05142 15200 CC1476058367**.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo. Il bonifico con causale "*Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva immobiliare n. 2/2023 R.G.E. cauzione LOTTO Unico.*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita ovvero nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il sottoscritto professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita, l'offerta stessa sarà dichiarata inammissibile

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE:

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo <http://www.astetelematiche.it>, nel giorno fissato per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (***almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni***) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti, l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.

L'offerta presentata è irrevocabile.

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 siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

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.

L'offerta minima di rilancio per l'acquisto è determinata in € 3.000,00

- 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 deve tener 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:

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 13:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara ovvero dal 23/09/2025 al 30/09/2025.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento;

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (oltre iva se dovuta e detratta la cauzione di cui sopra) nel termine di **120 giorni** -senza alcuna sospensione feriale - dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.) mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente della procedura oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Torre Annunziata proc. esec. n. 2/2023 rge.

Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione. 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.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo dovrà versare un importo pari al 20% 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. Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare) ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato e valutato dall'esperto nella relazione depositata presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Torre Annunziata, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento 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. L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura); la liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti

dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la relazione dell'esperto saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>) almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e sui siti web www.astegiudiziarie.it e www.astelegale.net almeno quarantacinque giorni prima del termine della presentazione delle offerte. Un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima sarà pubblicato 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 (40) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. A cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., saranno inviate, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

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 saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio sito in SALERNO alla Via Camillo Sorgente n. 21 ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso al seguente recapito telefonico: **3382438944**.

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, il medesimo Professionista delegato avv. Stefania Liguori (tel. 3382438944; mail stefanialiguori19@libero.it, pec avvstefanialiguori@pec.ordineforense.salerno.it).

Salerno, li 13.06.2025