

ORIGINALE

AVVISO di VENDITA di BENI IMMOBILI

(Vendita senza Incanto

con Modalità Telematica Asincrona)

N. 1° ESPERIMENTO

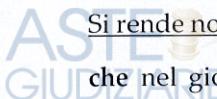
Il Dott. Giovanni Casillo, *commercialista*, con studio in Casoria (NA), Via Eleonora Pimental Fonseca 10, quale Professionista delegato, *ex art. 591-bis C.p.c. e art. 179-ter disp. att. C.p.c.*, designato con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Abete, in data 17/06/2025, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in data 19/06/2025 nella procedura esecutiva N. 20/2024 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Torre Annunziata, promossa:

- ad istanza della società **GROGU SPV Srl Unipersonale**;
- ai sensi e per gli effetti cui al decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, informa che le informazioni sui debitori sono reperibili presso lo studio del Professionista delegato;
- visto il provvedimento di delega, *visti gli artt. 569 e ss C.p.c., visto l'art. 591-bis C.p.c. e l'art. 179-quater disp. att. C.p.c.*, così come riformati dal D.L. legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella L. n. 132/2015, esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato *ex art. 568 C.p.c.*, dott.ssa Arianna Divella depositata presso la competente Cancelleria in data 16/marzo/2025 a norma dell'art. 490 C.p.c.

AVVISA CHE

che il giorno **31 del mese di marzo dell'anno 2026, alle ore 15,30** con il prosieguo, si svolgerà, davanti a sé, presso il proprio studio sito in Casoria (Na), Via Eleonora Pimental Fonseca, civico 10 la *Vendita senza Incanto con Modalità Telematiche e con eventuale Gara in Modalità Asincrona in Unico Lotto* (del compendio pignorato nell'ambito del giudizio di espropriazione immobiliare in epigrafe), alle modalità e condizioni di seguito riportate.





Si rende noto, altresì:

che nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita;

che le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro le ore 23.59 (*ventitré e minuti cinquantanove*) **del giorno 30/marzo/2026**;

che, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita;

che per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:

- il termine di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti (*ovverosia, il termine entro il quale – laddove sia concretamente disposta la gara – gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente avviso di vendita*) è fissato "entro le ore 11:00 (undici e zero minuti) **del primo giorno successivo**" a quello in cui il Professionista abbia avviato la gara e, pertanto, entro le ore 11:00 (undici e zero minuti) **del giorno 01/aprile/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*).



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da elaborato peritale)

LOTTO UNICO. Appartamento con corte

→ Diritti di proprietà in capo all'esecutato per quote de 50% (*con vendita per intero*) di appartamento ubicato in TORRE DEL GRECO (NA) alla Via Sotto ai Camaldoli n. 53N; l'immobile presenta una pianta regolare, con superficie complessiva netta interna di mq. 175,72, superficie non residenziale (balcone) m² 15,80, lastrico m² 86,00. Corte p.lla 717 m² 230.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il prezzo a base d'asta, corrispondente al valore del bene decurtato delle spese occorrenti per il ripristino dei luoghi, assomma a euro 132.000,00 (dicesi centotrentaduemila/00 euro).

L'offerta minima d'acquisto, pari al 75% del valore a base d'asta, ammonta a euro 99.000,00 (dicesi novantanovenmila/00).

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

COMUNE di UBICAZIONE



Torre del Greco, Via Sotto ai Camaldoli n. 53N.



DESCRIZIONE

In ordine alla descrizione dei cespiti pignorati oggetto di procedura, l'esperto estimatore nel suo elaborato riferisce:

"... L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è un appartamento, che si sviluppa su due livelli, viene indicato altresì nel pignoramento un deposito/garage, ambedue ubicati alla Via Sotto ai Camaldoli n. 53N, in Torre del Greco, provincia di Napoli

Cfr. <https://www.formaps.it/shared/map/e9da69b411674b8e>

L'appartamento è parte di un fabbricato suddiviso in tre unità immobiliari a schiera; detto appartamento presenta un autonomo accesso, come sopra riferito, dal civico n. 53N. Dal citato accesso di fatto si giunge, attraverso una rampa carrabile, sulla corte individuata dalla particella 717, sulla quale prospettano l'appartamento e l'accesso ad un garage (del quale appresso si riferirà, cfr. immagine satellitare estratta da formaps). Procedendo per gradi, il fabbricato è stato edificato nel 1979 (in assenza di Titolo, cfr. Atto di Compravendita), è identificato al Catasto Terreni dalla particella 716, foglio 25, SUB 1 e 717, del Comune censuario di Torre del Greco, la corte è individuata dalla particella 717.

Il fabbricato è costituito da un corpo di forma regolare, la struttura portante è in cemento armato, con solai di tipo misto, e tompegnature in muratura. L'appartamento de quo è posto ad OVEST dell'intero fabbricato, rappresenta l'ultima unità immobiliare (cfr. Documentazione Fotografica), e confina su tra lati con la corte individuata dalla particella 717. Risulta censito al CATASTO FABBRICATI, Ufficio provinciale di Napoli, con i seguenti dati (cfr. ALLEGATO 3 Elaborato peritale) intestato omissis Fg.25, P.la 716/717, Sub 1, Cat. A/2, classe 5, Cons. 7,5, Totale Sup. Cat. 213 mq, Totale: escluse aree scoperte**: 208 m²

Dall'esame della scheda planimetrica catastale sono emerse alcune differenze rispetto allo stato dei luoghi; infatti, l'appartamento presenta al piano terra alcune difformità relative ad una diversa distribuzione degli spazi, nonché una piccola veranda prossima alla porta d'accesso principale, lato NORD. Va altresì rilevato che la corte individuata dalla particella 717 è parte della particella composta dell'abitazione; tale variazione catastale è avvenuta nel 1981 (cfr. ALLEGATO 3 Visura della originaria particella 620 Elaborato peritale), ma non è visibile nella scheda planimetrica del 1979 che di fatto va aggiornata; detta variazione relativa al frazionamento risulta allegata all'integrazione dell'istanza di condono la dichiarazione all'UTE (cfr. ALLEGATO 3 e 5 Elaborato peritale). Con riferimento al deposito/garage, va detto che in occasione dell'accesso svolto è stato rilevato un locale destinato a garage con accesso prospiciente la corte individuata dalla particella 717. Non risultano sui luoghi altri locali aventi tali destinazioni; in quella sede si è proceduto a rilevare detto locale, che è risultato avere una forma irregolare assimilabile ad un trapezio, con luce/finestra a SUD, nonché risultava ubicato al piano terra; all'esito del completamento degli accertamenti documentali sono emerse notevoli criticità circa l'effettiva individuazione dell'immobile; il garage oggetto di pignoramento è accatastato al CATASTO FABBRICATI, Ufficio provinciale di Napoli, come deposito: Fg.25, P.la 716/717, Sub 4/2, Cat. C/2, classe 5, Cons. 16 mq, Totale Sup. Cat. 20mq

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale, nonché quella depositata al Comune, sono emerse notevoli difformità relative a detto locale rilevato:

- il garage risultava ubicato al piano terra, mentre dalla lettura dei documenti il garage/deposito risulta ubicato al piano S1 della particella composta 716/717.
- il fabbricato, con riferimento all'area oggetto di consulenza, non risultava dotato di piano seminterrato S1 (cfr. anche ALLEGATO 6 Relazione d'Idoneità Statica).

- il garage che esiste sui luoghi è posizionato a SUD-OVEST oltre la corte (p.la 717), e confina con la già menzionata corte particella 717 e con la particella 722 dove appare ubicato, e non è accatastato (Tipo Mappale), come rilevansi dallo stralcio planimetrico catastale –

Cfr. anche <https://www.formaps.it/shared/map/e9da69b411674b8e>

- il locale oggetto di consulenza viene raffigurato graficamente, nella scheda planimetrica catastale, con luce a EST, ma la finestra/luce dell'unità sui luoghi di fatto è posizionata a SUD.



- nella scheda planimetrica il confine OVEST viene indicato "stessa ditta" ma di fatto risulta proprietà aliena poiché particella 1167.

- per concludere va evidenziato che dall'esame della sovrapposizione catastale satellitare il garage/deposito rilevato risulta posizionato di fatto sulla particella 722 e non 717-716.

- va altresì evidenziato che la particella 722 non solo non è oggetto di consulenza ma è sottoposta rispetto alla particella 717, quindi rispetto a tale piano di calpestio il deposito/garage risulta posto al piano 1.

Per ultimo va evidenziato che risulta al di sotto della rampa d'accesso che conduce alla particella 717 risulta un'intercapedine dalla quale sono stati ricavati dei vani, ebbene anche in questo caso detti vani non possono individuare l'immobile oggetto di consulenza tenuto conto dei confini catastali nonché del piano.

In definitiva tali incongruenze tra la documentazione e lo stato dei luoghi non consentono di individuare nel garage/deposito riscontrato sopralluogo (unico locale avente tale destinazione, come descritta nelle provenienze) l'immobile oggetto di consulenza. Pertanto, non può essere valutato ai fini della presente consulenza. Circa le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni, va detto che, sulla base di quanto rilevabile sopralluogo, non risulta la costituzione di un condominio, gli immobili presentano una loro autonomia, assimilabile ad un villino. Va rilevato che la corte individuata dalla particella 717 è associata alle unità immobiliari quali l'appartamento oggetto di consulenza e il locale deposito/garage indicato agli atti e non rilevato (cfr. ALLEGATO 3, Elenco Immobili sulla particella 717). Tale condizione emerge sia dall'atto di divisione del 1992, che dall'atto di acquisto da parte del signor Labriola del 1993 (cfr. Atti di provenienza ALLEGATO 2, e visure catastali della particella 717 ed elenco immobili p.lla 717 ALLEGATO 3). Detta corte sarebbe stata considerata parte comune tra le unità immobiliari quali l'appartamento ed il deposito/garage; tuttavia, non avendo rilevato la seconda unità essa può essere ascritta solo all'appartamento divenendo una corte ad esso associata. Dalla corte, come detto, individuata dalla particella 717, si ha accesso ad altre particelle non oggetto di consulenza sottoposte rispetto alla corte stessa; pertanto, va considerata gravata da una servitù di fatto, ancorché non costituita poiché unica proprietà. Le costruzioni in parola sono situate in un contesto periferico, trattandosi di una zona isolata e collinare della cittadina, dove non sono presenti i servizi (servizio postale, ospedale, scuole, ecc.).

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO (con corte)

L'appartamento si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al piano secondo quale accesso al lastrico di copertura non praticabile; al piano terra risulta la zona giorno composta da ingresso, cucina, bagno (cfr. Documentazione Fotografica); al piano primo risultano tre camere ed un bagno. L'altezza interna utile dei vani è m 2,85 al piano terra e m 3,05 al piano primo, la superficie netta corrisponde a m² 175,72, oltre alla superficie del balcone pari a m² 15,80, lastrico m² 86,00 e area scoperta m² 230 (corte) (Cfr. ALLEGATO 7).

omissis

Va altresì considerata la corte, quale particella composta, estesa mq 230. La superficie commerciale è stata calcolata al paragrafo 2.17.1. L'appartamento presenta orientamento NORD-SUD; è molto luminoso, l'affaccio a SUD consente di avere anche una visuale sul mare; il prospetto SUD dell'unità immobiliare risulta parzialmente ammalorato (Foto nn. 9, 10 e 11). La distribuzione interna degli ambienti appare funzionale. Tutti gli ambienti sono sufficientemente areati da finestre.

Al piano terra risulta la zona giorno composta da: ingresso principale sul lato NORD cucina, con pavimento in cotto, funzionale con una parete allestita con piastrelle il resto della stanza è tinteggiata, bagno corredata da sanitari, ampio salone, che prospetta sulla corte, con caminetto, pavimento in gres e pareti tinteggiate di bianco.

Una scala con struttura portante in metallo e gradini rivestiti in legno conduce al piano primo.



Al piano primo risulta la zona notte: il pavimento del disimpegno è coperto da laminato tipo parquet, il pavimento delle camere da letto è composto da piastrelle tipo arabesque marroni, le pareti sono tinteggiate in due camere e rivestite con parato nella camera Esposta a NORD; il bagno è provvisto di pezzi igienici, vasca da bagno, e rubinetterie di tipo commerciale. Gli infissi interni versano in buone condizioni, sono in legno tamburato con inserti in vetro e serramenti; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, appaiono obsoleti ma funzionanti; l'impianto di riscaldamento è autonomo, con radiatori; risultano i condizionatori nelle camere da letto. L'immobile è dotato di tutti gli indispensabili impianti, il gas viene fornito privatamente (mediante bombola).

omissis ...

Circa la corte, va detto che presenta una rampa d'accesso che si sviluppa dal cancello d'accesso prospiciente l'aliena particella 620. La superficie della corte risulta pavimentata.

L'immobile può considerarsi nel suo complesso in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, come da documentazione fotografica (cfr. Documentazione Fotografica).

PROSPETTO SINTETICO del Lotto

Diritto di proprietà in capo all'esecutato per quote del 50% dell'intero di appartamento ubicato in TORRE DEL GRECO (NA) alla Via Sotto ai Camaldoli n. 53N; l'immobile presenta una pianta regolare, con superficie complessiva netta interna di m² 175,72, superficie non residenziale (balcone) mq 15,80, lastrico m² 86,00. Corte p.la 717 m² 230. Confina:

- a NORD, SUD e OVEST con corte, p.la 717,
- a EST con un'altra unità immobiliare della particella 716.

→ è riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Torre del Greco (intestato a omissis) come segue:
Fg.25, P.la 716/717, Sub 1, Cat. A/2, classe 5, Cons. 7,5, Totale Sup. Cat. 213 mq, Totale: escluse aree scoperte**: 208 m²

La particella 717 rappresenta la corte.

→ Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale con riferimento alla distribuzione interna del piano terra, nonché alla presenza della corte.

→ Il fabbricato del quale è parte l'appartamento in esame è stato edificato nel 1979 in assenza di legittimo Titolo; ai sensi della Legge 47/1985 è stata presentata presso il Comune di Torre del Greco dai precedenti proprietari la domanda di sanatoria in data 30 Aprile 1986 protocollata al numero 045063, comprensiva delle oblazioni pagate ed integrazioni documentali del 1989.

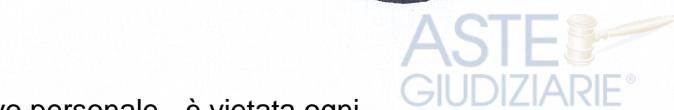
L'istanza va integrata.

L'attuale consistenza dell'immobile risulta parzialmente "diforme" alle citate documentazioni; si evidenzia la diversa distribuzione degli ambienti (presenza di un tramezzo tra vano salotto ed ingresso ed assenza di tramezzo nella cucina) e una piccola veranda, da eliminare, l'intercapedine della rampa delimitata da un muro a creare vani, la corte diversamente pavimentata.

Al fine di conformare nuovamente l'immobile alla documentazione amministrativa si prospetta:

- la regolarizzazione per l'allineamento ai documenti di cui all'istanza di condono e catastali mediante l'inoltro di una CILA, Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, al Comune di Torre del Greco ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001
- l'aggiornamento del DOCFA
- l'integrazione dell'istanza di condono

→ L'appartamento è pervenuto all'esecutato in virtù Atto di Compravendita del Notaio Carlo Tafuri del 21/01/1993 rep. 205142 racc. 44950, trascritto ai numeri 20/24, il 25/01/1993, nella **quota di 1/2**.



DEPOSITO

→ Diritti di proprietà al 50% di un deposito ubicato in TORRE DEL GRECO (NA) alla Via Camaldoli di Sotto.

→ è riportato nel CEU del Comune di Torre del Greco (intestato a omissis) come segue: : *Fg.25, P.la 716/717, Sub 4/2, Cat. C/2*, classe 5, Cons. 16 mq, Totale Sup. Cat. 20mq

→ L'immobile riscontrato sopralluogo non è conforme alle descrizioni riportate nei Titoli e nella documentazione catastale, non può individuare l'immobile oggetto di consulenza.

DATI CATASTALI

In ordine all'identificazione catastale dei cespiti pignorati oggetto di procedura, l'esperto estimatore nel suo elaborato riferisce:

"... L'immobile oggetto del pignoramento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco (NA) ed intestato anche al debitore, quale comproprietario nella misura di 1/2, come segue (cfr. visura catastale ALLEGATO 3): Appartamento *Fg.25, P.la 716/717, Sub 1, Cat. A/2, classe 5, Cons. 7,5, Totale Sup. Cat. 213 mq, Totale: escluse aree scoperte**: 208 m²* Deposito *Fg.25, P.la 716/717, Sub 4/2, Cat. C/2, classe 5, Cons. 16 mq, Totale Sup. Cat. 20mq*.

I dati appena indicati corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento. Sono state acquisite le schede catastali del 26/07/1979 per l'unità abitativa e del 02/12/1988 per il deposito (presentata all'UTE di Napoli B 2915/1988) (cfr. anche Atto di Compravendita del 1993, ALLEGATO 2, cfr. ALLEGATO 3). Dette schede sono conformi ai grafici riportati nell'istanza di condono del 30/04/1986.

Rispetto alle schede catastali si rilevano:

per l'appartamento difformità relative: alla diversa distribuzione del piano terra, una piccola veranda all'ingresso NORD, non è riportato il lastrico solare di copertura e non è riportata la corte.

per il deposito/garage si rileva l'impossibilità della individuazione dell'immobile poiché sono emerse notevoli difformità:

- il garage che esiste sui luoghi presenta una geometria trapezoidale, mentre il garage di cui alla scheda planimetrica è a forma di rettangolo,

- il garage catastalmente è posto al piano S1 del fabbricato p.la 716/717, ma il fabbricato, con riferimento all'area oggetto di consulenza, non risultava dotato di piano seminterrato S1 (cfr. anche Relazione di Idoneità Statica allegata all'istanza di condono ALLEGATO 6),

- il garage che esiste sui luoghi è posizionato a SUD-OVEST della corte, e confina con la corte particella 717 e la particella 722, e non è accatastato (Tipo Mappale), come rilevansi dallo stralcio planimetrico catastale,

- il garage viene raffigurato graficamente, nella scheda planimetrica, con luce a EST, ma la finestra/luce dell'immobile rilevato sopralluogo di fatto è posizionata a SUD,

- nella scheda planimetrica il confine OVEST viene indicato "stessa ditta" ma di fatto il confine rilevato risulta proprietà aliena poiché particella 1167 (cfr. Atti di Provenienza),

- dall'esame della sovrapposizione catastale satellitare il garage/deposito rilevato risulta posizionato di fatto sulla particella 722 e non sulla particella 717-716,

- la particella 722 non solo non è oggetto di consulenza ma è sottoposta rispetto alla particella 717, quindi rispetto a tale piano di calpestio il deposito risulta posto al piano 1.

L'immagine resa di seguito mostra graficamente le incongruenze rilevate:

omissis



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

La scrivente, al fine di comprendere con chiarezza tale criticità ha acquisito anche l'Atto di Divisione del 9/12/1992 del Notaio Tafuri, con il quale i precedenti proprietari hanno diviso l'originario compendio. Dalla lettura di detto atto si rilevano dati sovrapponibili all'Atto di compravendita del 1993, che non consentono di comprendere l'ubicazione del già menzionato garage.

*In definitiva tali incongruenze tra la documentazione e lo stato dei luoghi non consente di individuare nel garage/deposito riscontrato sopralluogo l'immobile oggetto di consulenza. Tenuto conto di quanto si dirà appresso, con riferimento alla legittimità degli immobili, si ritiene di dover elaborare un aggiornamento catastale dell'unità abitativa dovendo, tra l'altro, inserire nella scheda planimetrica il lastrico e la corte (Allegato 7, Tavola 2, Allegato 8 Aggiornamento DOCFA) (Cfr. anche parag. 2.11 **Elaborato reso**).*

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L'esperto stimatore, in ordine alla conformità degli impianti, nel suo elaborato riferisce:

*"**omissis** ... l'immobile è dotato di tutti gli indispensabili impianti, il gas viene fornito privatamente (mediante bombola). L'unità immobiliare non risulta collegata alla rete fognaria, sulla base di quanto è stato possibile dedurre, risulta un pozzo nero all'interno della particella confinante a EST (particella facente parte dell'originaria proprietà di cui all'atto del 1979), nel quale confluiscono i reflui le unità immobiliari facenti parte della particella 716, non si hanno documenti a riguardo. Non sono reperibili certificati di conformità relativi agli impianti."*

STATO di OCCUPAZIONE DEL BENE

Gli immobili sono occupati dalla signora omissis comproprietaria, divorziata dal signor omissis esecutato - Sentenza n. 3172/2014 del Tribunale di Torre Annunziata, e, come da ella riferito, dai figli (non presenti durante il sopralluogo). La comproprietaria è anche assegnataria della casa coniugale. L'assegnazione è stata confermata dall'accoglimento n. 4146/2018 del 18/12/2018, trascritto al Registro generale n. 29059, Registro particolare n. 22765 (Cfr. ALLEGATO 5 e 9 **Elaborato peritale**). Rileva la Trascrizione a favore della signora omissis del 07/06/2024 – Registro Particolare 22765 Registro Generale 29059, relativa al Provvedimento di Assegnazione in Godimento della Casa Familiare, del Tribunale di Torre Annunziata Repertorio 3172/2014 del 10/12/2014 (Cfr. ALLEGATO 5 **Elaborato peritale**).

VINCOLI di CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'esperto stimatore in risposta al **Quesito di cui a pag. 28 e seg.** dell'elaborato reso, riferisce:

" ... Circa l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, va ribadito che si tratta di un immobile ubicato in zona periferica costruito in assenza di titolo edilizio. Non rientra nell'Area del Parco Nazionale del Vesuvio (ALLEGATO 10). Per l'accertamento dell'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, va detto che non risulta condominio, l'immobile è una costruzione indipendente, ancorché parte di un fabbricato.

Va rilevato, che l'immobile non risulta allacciato alla rete fognaria, risulta una sorta di servitù di scarico/fognaria a carico della particella confinante a EST sulla quale risulterebbe ubicato il pozzo nero (cfr. paragrafo 2.3), per la quale non è stato possibile rilevare un titolo.

Va rilevato, altresì, che dalla corte individuata dalla particella 717 si accede alle particelle sottostanti (non oggetto di consulenza)"

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto in risposta al Quesito N° 2.11 pag. 22 e seg. dell'elaborato reso, riferisce:

"... L'unità immobiliare in esame, come rilevabile dal Titolo di provenienza del 1993, è parte di un fabbricato composto da tre abitazioni (assimilabili a villette a schiera) costruito nel 1979 senza concessione edilizia.

Ai sensi della Legge 47/1985 i venditori hanno presentato presso il Comune di Torre del Greco la domanda di sanatoria - in data 30 Aprile 1986 protocollata al numero 045063, comprensiva delle oblazioni pagate.

La scrivente ha richiesto al Comune di Torre del Greco l'accesso agli atti, nello specifico, risultano i seguenti documenti (ALLEGATO 6):

- 30/04/1986 prot. 45063 del Comune di Torre del Greco, Modello A Istanza di Condono per Opere residenziali, presentata dal precedente proprietario omissis (va evidenziato che la suddetta istanza non registra la presenza del locale deposito/garage, né un piano S1);

- Modello R presentato dal precedente proprietario omissis;

- 12/12/1986 prot. 117669 del Comune di Torre del Greco, trasmissione da parte del precedente proprietario omissis del pagamento della seconda e terza rata delle oblazioni;

- 3/01/1989 prot. 336 del Comune di Torre del Greco, integrazione istanza di condono da parte del precedente proprietario omissis, con trasmissione:

• Avvenuta dichiarazione all'UTE (Denuncia di variazione catastale B/12215/1988 del 2/12/1988)

- Rilievo fotografico
- Titolo di proprietà (del 1979, Nota Trascrizione)
- N. 4 rilievi architettonici in sanatoria (Rilievo del 9/07/1987 Geom. omissis)
- Calcolo superficie utile di condono (resa nei rilievi)
- Certificato d'idoneità statica (ing. omissis)
- Certificato di residenza
- Atto notorio

- 21/09/1992 prot. 5924/92 del Comune di Torre del Greco, Attestazione presentazione di istanza di condono da parte del precedente proprietario omissis e attestazione di versamenti postali oblazioni;

- 6/12/1996 prot. 85703 del Comune di Torre del Greco, richiesta integrazione documentazione a omissis (non risulta evidenza della notifica della stessa).

In definitiva, sulla base di quanto rilevabile dalla predetta documentazione:

- l'immobile è stato costruito nel 1979 in assenza di titolo (cfr. Atto di Compravendita, Istanza di Condono e Scheda planimetrica catastale del 2/07/1979);

- è stata presentata istanza di condono solo per l'unità abitativa ai sensi della Legge 47/1985, le oblazioni risultano pagate,

- dall'esame della documentazione fotografica allegata all'Istanza di Condono si rileva la consistenza della corte con le recinzioni, nonché la rampa d'accesso.

Circa lo stato del procedimento, va detto che l'istanza non risulta evasa, non si hanno altre informazioni.

Con riferimento alla conformità o meno della costruzione rispetto all'istanza di sanatoria, va detto che emergono alcune difformità, quali:

- Nell'abitazione presenza di un tramezzo che suddivide il salotto dall'ingresso, assenza di un tramezzo in cucina, realizzazione di piccola veranda in prossimità dell'ingresso (lato NORD);

- Rispetto alla documentazione fotografica resa nel fascicolo del Comune si rileva una diversa pavimentazione della corte e l'eliminazione della inferriata di delimitazione tra le particelle 717 e 718, confine EST, in luogo di un muro;

- Non si hanno informazioni circa i locali ricavati sotto l'intercapedine della rampa d'accesso.



Tenuto conto che l'immobile è privo di titolo edilizio bensì risulta solo l'istanza di condono ed integrazioni con oblazioni pagate, il ripristino di tali difformità, ovvero l'allineamento dello stato dei luoghi a quanto indicato nella domanda di condono è propedeutico affinché l'immobile possa ritenersi commerciabile.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

Previo confronto con l'Ufficio Comunale, circa l'istanza di condono vanno computati:

1. Integrazione delle oblazioni per le recinzioni (ai sensi del DM 18/02/2005 vanno versati il 50% al cc 255000 Amm.P.T., il restante 50% all'Ufficio Condono Comune di Torre del Greco)

2. Oneri concessori

3. Oneri di urbanizzazione

4. Sanzione ambientale

Dopo aver assunto le opportune informazioni circa i costi, essi ammontano a euro € 19.763,56.

Circa l'integrazione dell'istanza di condono, vanno altresì considerati ai sensi dell'art. 35 Legge 47/85, per la documentazione minima quale la perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere; la redazione della relazione paesaggistica; va altresì considerato che ai sensi dell'art. 32 della citata legge va presentata l'istanza sul "parere vincoli" al Comune di Torre del Greco. I costi da sostenere sono relativi al conferimento d'incarico ad un Tecnico, si stimano in € 1.600,00 (Totale € 1.600,00).

Come riferito, va altresì integrata l'istanza relativa corte/recinzioni. Nel caso di specie l'Ufficio ha rilevato che vanno integrate le Oblazioni per le recinzioni, come calcolate nel prospetto che precede. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. La scrivente ha richiesto al Comune le opportune informazioni circa l'esistenza di ordinanze di demolizione nonché procedure RED o RESA, non risultano documenti (informazioni richieste all'Ufficio Antiabusivismo e Accesso agli Atti). Non risulta agli atti, l'esistenza della dichiarazione di agibilità.

Non è stato rinvenuto né esibito alcun Attestato di Certificazione Energetica; considerata la destinazione d'uso dell'immobile è necessario redigere l'attestato per la compravendita.

Il costo per la redazione può variare a seconda dell'offerta professionale del tecnico professionista incaricato, generalmente si attesta tra € 150,00 e € 250,00. Al fine della presente relazione si terrà conto di un dato medio di € 200,00.

Il bene pignorato è un intero appartamento disposto su due livelli che prospetta su una corte che è possibile definire esclusiva perché catastalmente è acclusa a detto immobile. Circa la suddivisione in lotti, va detto che esso rappresenta un unico lotto perché è stato costruito in assenza di legittimo titolo e risulta l'istanza di condono, ai sensi della Legge n. 47/85, non evasa. Si ribadisce che è stato acquistato dai signori omissis(esecutato) e omissis in regime di comunione legale dei beni; pertanto, è pignorato pro-quota.

Alla luce di quanto sopra, si procede alla stima dell'intero.

Lo strumento urbanistico che disciplina l'uso del territorio del Comune di Torre del Greco è il Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con DGR della Campania del 18/10/1978 n. 2598; nonché alla Variante Normativa di Adeguamento del PRG approvata col Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 248 del 20/03/2006. Rispetto a tale Piano l'immobile ricade in zona omogenea F4.

L'immobile è stato acquistato nell'anno 1993; esso – l'appartamento - corrisponde a quanto indicato nell'atto d'acquisto, ed individuato nella scheda planimetrica catastale del 1979 (cfr. anche parag. 2.11). Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore (acquisto effettuato in Regime di comunione legale dei beni).



In risposta al *Quesito N° 2.6, pag. 18 e seg.* dell'elaborato reso, l'esperto testualmente riferisce: " ...

omissis Circa l'appartamento risulta conformità tra la descrizione attuale del bene, quale: indirizzo, piano, interno, dati catastali - e quella contenuta nel pignoramento.

Per quanto riguarda il **deposito**, va detto che i dati indicati nel pignoramento sono conformi ai dati catastali; tali dati rispecchiano altresì quanto indicato nel titolo di provenienza dell'immobile, allorquando viene riferito: «.. unità abitativa .. con annessa area giardinata ed annesso locale box ... ed ora a seguito dell'accatastamento del detto box con scheda n.ro B/2915-1988: foglio 25, p.lle 716/4 e 717/2;».

Va rilevato che catastalmente il locale è deposito, così come indicato anche nel grafico accluso nel Fascicolo del condono.

Il presente punto del mandato chiede:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; rispetto al punto a) va detto che i dati indicati nel pignoramento sono conformi ai dati catastali ma a seguito dell'ispezione visiva sui luoghi di causa non è stata accertata la presenza di un immobile con le medesime caratteristiche;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; i dati indicati nel pignoramento non possono essere definiti erronei, poiché trattasi di dati già resi nell'atto d'acquisto; tuttavia, a seguito dell'ispezione visiva sui luoghi di causa non è stata accertata la presenza di un immobile con le medesime caratteristiche;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; la storia catastale non consente di individuare l'immobile perché sebbene l'unità immobiliare presenta una sua individuazione numerica, di fatto graficamente e sui luoghi non è stato possibile individuarla.

Dalla lettura della Visura Catastale si rileva che l'immobile è parte della particella composta 716/717, ubicato al piano S1 della Via Sotto ai Camaldoli n. 61, interno A. Risulta una variazione nel 2015, si tratta dell'inserimento d'ufficio del livello di piano: S1, piano seminterrato. Di fatto dal 2/12/1988 fino al 18/08/2015 non si legge catastalmente il piano (cfr. Visura catastale ALLEGATO 3). Il resto dei dati leggibili in visura non appare cambiato. Al fine di avere riscontro dei dati catastali, la scrivente ha esaminato e acquisito l'Atto di Divisione del 1992, Notaio Tafuri, rep. 202511, racc. 44502, con il quale i precedenti proprietari hanno diviso il compendio (in tre parti). Si rileva che veniva attribuito, unitamente all'appartamento, l'"annesso" locale box; alla pagina 7 dell'atto viene indicato che la scheda viene allegata in copia, quale sub E, ma di fatto risulta allegata all'atto la Denuncia di variazione catastale B/12215/1988 del 2/12/1988 (sub E). Dalla lettura della citata Denuncia si legge «N.C. afferente ad un fabbricato già accatastato in parte», quindi "nuova costruzione".

Dalla lettura del successivo atto di compravendita del 1993, con il quale il signor -- e la signora -- hanno acquistato il compendio, si legge nuovamente che la predetta unità doveva essere accatastata con scheda planimetrica n. B/2915/1988; pertanto detta scheda è stata richiesta dalla scrivente all'Agenzia delle Entrate ma è risultata momentaneamente non reperibile (ALLEGATO 3); l'Agenzia ha riferito che agli atti risulta correttamente abbinata la scheda di cui alla variazione n. B/12215 del 02/12/1988 (Catastali ALLEGATO 3).

Dall'esame incrociato tra i documenti citati, visura storica, lo stralcio planimetrico catastale, scheda planimetrica catastale, atti di provenienza e lo stato dei luoghi, non è stato possibile individuare l'immobile indicato.

Procedendo con il secondo sub-punto del mandato: nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalera tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.



Ipotesi particolari ...

si ribadisce che l'immobile è stato acquistato dai signori -- e -- in regime di comunione legale dei beni; in data 10/12/2014 il Tribunale di Torre Annunziata ha emesso la Sentenza n. 3172/2014 con la quale viene dichiarata la separazione tra i coniugi e viene assegnata alla signora -- la casa coniugale, dove vive con il figlio minore -- e figli -- e -- (ALLEGATO 9). Tale assegnazione è stata confermata dall'accoglimento n.4146/2018 del 18/12/2018, trascritto al Registro generale n. 29059, Registro particolare n. 22765. Come richiesto dal mandato, nell'allegato 5 è resa l'ispezione ipotecaria a nome del coniuge signora -- dalla quale si rileva, altresì, un'Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di separazione personale del 10/12/2014, iscritta in data 01/10/2019, reg. part. 5966, reg. generale 45009, per € 150.000 con individuazione dell'appartamento quale particella 716 SUB 4 (l'unità è SUB 1).

omissis

Con riferimento al solo appartamento risulta sostanzialmente corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale; va rilevato che manca l'aggiornamento della stessa relativo alla presenza della corte. Circa le discordanze tra la scheda e lo stato dei luoghi, emerge una divergenza relativa alla realizzazione di un tramezzo ed una piccola veranda al piano terra (cfr. ALLEGATO 10, confronto tra Scheda planimetrica catastale e stato dei luoghi).

Poi, al fine della esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, è stata estratta la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale dal sito formaps.it dalla quale si evince corrispondenza dei dati (cfr. ALLEGATO 10).

omissis

L'immobile è stato acquistato nell'anno 1993; esso – l'appartamento - corrisponde a quanto indicato nell'atto d'acquisto, ed individuato nella scheda planimetrica catastale del 1979 (cfr. anche parag. 2.11). Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore (acquisto effettuato in Regime di comunione legale dei beni).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono:

- appartamento, identificato al NCEU al **Fg.25, P.IIA 716/717, Sub 1, Cat. A/2, classe 5, Cons. 7,5.**
- locale deposito, identificato al NCEU **Fg.25, P.IIA 716/717, Sub 4/2, Cat. C/2, classe 5, Cons. 16.**

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

1. **Iscrizione del 01.10.2019 ai NN. 5966/45009 ipoteca giudiziale**, derivante da Sentenza di separazione personale del 10/12/2014 (Rep. n. 3172/2014), contro il debitore esecutato omissis.
2. **Trascrizione del 25/03/2024 ai NN. 11919/15080 a seguito di atto giudiziario** per UNEP Tribunale Santa Maria Capua Vetere Verbale Pignoramento Immobili del 19.02.2024, numero di repertorio 8710, contro il debitore esecutato.
3. **Trascrizione del 07/06/2024 ai NN. 2276/2909 atto giudiziario** per UNEP Tribunale Torre Ann.ta – Provvedimento Assegnazione in Godimento Casa Familiare del 10/12/2014, numero repertorio 3172/2014.



PRECISAZIONI

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purchè in misura non inferiore ad 1/4 dello stesso (*ovvero il 75%*), e quindi non inferiore a euro 99.000,00 e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 cpc (*inefficacia dell'offerta se inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base*) e all'art. 572 co. 2 e 3 cpc nella versione introdotta dal D.L. n. 83/2015 convertito in L. 132/2015, come di seguito indicato.

La presentazione di offerte di acquisto presuppone e richiede, previa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima depositata in data 16/marzo/2025 dall'esperto nominato dott.ssa Arianna Divella, 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.astalegal.net, sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul sito del Tribunale di Torre Annunziata. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive se e come esistenti, formalità pregiudizievoli, eventualmente esistenti ed inerenti agli stessi, non cancellabili ed eventuali vincoli e/o prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e culturale, così come identificati, descritti e valutati nella relazione di stima redatta dall'esperto nominato. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA TELEMATICA

1) DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA

**LA VENDITA AVVERRÀ MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE
E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

La vendita avrà luogo il giorno **31/marzo/2026 alle ore 15,30** con il prosieguo, innanzi al Professionista delegato Dott. Giovanni Casillo c/o il suo studio sito in Casoria (Na), Via Eleonora Pimental Fonseca, 10.

Si precisa che nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, entro le ore 23.59 (*ventitré e minuti cinquantanove*) del giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro le ore 23.59 (ventitré e minuti cinquantanove) **del giorno 30/marzo/2026**

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il gestore della vendita telematica è la società Zucchetti;

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

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

2) OFFERTA di ACQUISTO

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (<https://www.falcoaste.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 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;
- 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 trasmmissione 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@giustiziacer.it*, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, con la precisazione che:

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

Si rende noto, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo *mail* del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.



3) CAUZIONE

La cauzione, per un importo non inferiore al 10%(*dieci per cento*) del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (*TRIB. T. ANN. PROC. ESEC. RGE 20/2024 Conto Cauzioni*) acceso presso la Banca di Credito

Popolare - Filiale 148 di Torre Annunziata (NA) Via Gino Alfani 2, recante il seguente **codice IBAN: IT 92U 05142 40290 CC1486063975.** 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'accrédit in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il Professionista delegato non riscontrerà l'accrédit delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (*al netto degli eventuali oneri bancari*) sarà restituito dal Professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

4) ESAME DELLE OFFERTE

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

Nello specifico:

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore accedendo alla stessa in base alle credenziali ed alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accrédit 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.fallcoaste.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'anonymato.

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 precise.



5) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (*nei limiti di ammissibilità dell'offerta*), l'offerta sarà accolta (*salvo che il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche*) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel qual caso il Professionista delegato procederà alla delibrazione 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 01/04/2026 (*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 11:00*) 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 (salvo 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 precise.

6) CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

Il Professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (*che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.*) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

- il Professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario

- nonché:

- c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

7) SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale – Cass. Civ. sez III n.18421\2022)** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato.



Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico, oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al “Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n. 20/2024 R.G.E.”.

Laddove si scelga la modalità di versamento del saldo prezzo con bonifico bancario, si indica che è acceso conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata presso la Banca di Credito Popolare - Filiale 148 di Torre Annunziata (NA) Via Gino Alfani, 2, recante il seguente

codice IBAN: IT 92U 05142 40290 CC1486063975

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 credиторе земельный (банка или концессии кредитуемого имущества) (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 ricorrono 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 mutuatario hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenete le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n.231. Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire nel suddetto termine il professionista delegato comunicherà tale circostanza al G.E. per consentire la segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo spese, delle spese per il trasferimento (di cui al successivo paragrafo) e della dichiarazione scritta ai sensi dell'art 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 da parte dell'aggiudicatario.



Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione (Cass. civ. 4447/2023).

8) FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, *ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali*, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità: o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (*Tribunale Torre Annunziata PROC. ESEC. Imm. N°20/2024 RGE CONTO SPESE Aggiudicatario/Creditore*) acceso presso la Banca di Credito Popolare - Filiale 148 di Torre Annunziata (NA) Via Gino Alfani, 2, recante il seguente

codice IBAN: IT 25X 05142 40290 CC1486063986 (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° 20/2024 R.G.E".

9) SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti: il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA.



10) PUBBLICITA' LEGALE

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

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
 2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (*comprensiva di fotografie e planimetrie*) sui siti web www.astegiudiziarie.it; e www.astalegale.net; almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
 3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie In linea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e bakeca.it Gruppo eBay, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
 4. invio a cura di Aste Giudiziarie In linea S.p.A., **almeno venti (20) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
 5. pubblicità sul quotidiano il "*Mattino*" ed. domenicale.

11) LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO E OCCUPATO DAL DEBITORE E DAL SUO NUCLEO FAMILIARE.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso *contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c.*, sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo.

In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di *cui all'art. 605 c.p.c.* a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

12) ULTERIORI ESPERIMENTI di VENDITA.

In virtù del principio di "continuità della delega" il Professionista è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all'effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del giudice di sospendere la vendita *ex art. 586, comma 1, c.p.c.* In particolare, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo (e salvo il caso di decaduta dell'aggiudicatario), il Professionista delegato ha facoltà di disporre – senza necessità di autorizzazione del G.E. – ulteriori DUE TENTATIVI di VENDITA ai sensi dell'*art. 591, comma 2, c.p.c.*, ribassando il VALORE D'ASTA ogni volta di un quarto, quindi fino ad un massimo di DUE RIBASSI. Per eventuali e ulteriori vendite e/o ribassi il delegato deve richiedere, invece, autorizzazione al G.E.



13) PREDISPOSIZIONE DECRETO di TRASERIMENTO

Entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuto il versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il Professionista delegato, secondo le modalità e nel termine indicato nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario.

14) FORMAZIONE PROGETTO di DISTRIBUZIONE

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione con la stessa richiamata ordinanza ha delegato per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione il medesimo Professionista delegato **Dott Giovanni Casillo** disponendo tutte le prescrizioni a cui attenersi nell'esecuzione dell'incarico conferito.

15) CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Ognuno, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).

Il Professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c. In ogni caso, il Professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume determinazioni sulle istanze di assegnazione di cui agli articoli 590 e 591, terzo comma, c.p.c. In ogni caso, il Professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c. In nessun caso il Professionista delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del G.E.

16) PRECISAZIONI FINALI

Il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio sito in Casoria (Na) - 80026- Via Eleonora Pimental Fonseca, 10, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquistata presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: 0815404454 indirizzo di posta elettronica certificata: giovanni.casillo@commercialistinapolinord.it. - indirizzo email studiocasillorizzo@libero.it.



Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione, ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori, il medesimo Professionista delegato Dott. Giovanni Casillo (recapiti telefonici: ufficio 081/5404454); indirizzo di posta elettronica certificata: giovanni.casillo@commercialistinapolinord.it, indirizzo e mail studiocasillorizzo@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 precedente 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, lì 12/novembre/2025

