

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
ai sensi dell'art. 571 e segg. c.p.c.

Proc. Esec. RGE n. 234/2009 - 65/2021 Terza Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torre Annunziata G.E. Dott.ssa Emanuela Musi.

Il sottoscritto **Avv. Pietro Paolo Palumbo**, con studio in Torre del Greco, Corso Vittorio Emanuele n.135, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare, in seguito descritta,

A V V I S A

ai sensi dell'art. 591 Bis c.p.c. che :

la vendita avverrà con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. cpc di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n.32, presso lo **studio in Torre del Greco (NA), Corso Vittorio Emanuele n.135** il giorno **16/09/2025 ore 15.00** al prezzo base di **24.187,50 (offerta minima € 18.140,62)**.

IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la Società **"ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA 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.

Il termine per formulazione delle offerte è il giorno 15/09/2025 alle ore 13.00.

Le offerte di acquisto, in bollo, dovranno essere formulate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, e 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,

L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- b) l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (es. a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri

soggetti, per persona da nominare; in qualità di legale tutore), i dati 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 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;

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:

1) fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

2) documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario, sul conto della procedura, dell'importo della cauzione;

3) 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

4) se il soggetto offerente è minorenne, 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;

5) se il soggetto offerente è una società o una 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;

6) se l'offerta è 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;

7) 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.

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta:

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- oppure **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13 D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, del D.P.R. n. 68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti, nel messaggio o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite, a cura del Ministero

della Giustizia, le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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: pietropaolo.palumbo@forotorre.it

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.

CAUZIONE

La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (cd. **conto cauzioni**).

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

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, sul **Conto Bancario "CAUZIONI"** intestato alla procedura (Pr. Es Tele. R.G.E. n.234/2009 CAUZIONI Tr Torre Annunziata), acceso presso Banca di Credito Popolare, Filiale di Torre del Greco, con il seguente codice IBAN:
IT 45 K 05142 27602 CC1666049034.

In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme

sul conto corrente intestato alla procedura (c.d. conto cauzioni), 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 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.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore delle vendite telematiche www.astetelematiche.it; il professionista verificherà, preliminarmente, l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

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.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) Se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA suindicato, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) Se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA suindicato, (nei limiti dell'ammissibilità dell'offerta) l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione 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 suindicato 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 € 1.500,00.**
- 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 23/09/2025** (settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia 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;

- 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.

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 n aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il 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.).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata suindicato (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 a: "Tribunale di Torre Annunziata Proc. Esec. R.G.E. n. 234/2009".

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

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare un importo pari al 20% (venti per cento) 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 saldo spese da

parte dell'aggiudicatario.

Istanza liberazione dell'immobile pignorato e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

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 prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecitato svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n.2044 del 2017).

L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per Legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 dalla predetta istanza.

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.

Si precisa che risulta la seguente formalità non cancellabile con il decreto di trasferimento:

-trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento eseguita il 09/04/2004 ai nn. 17642/12866.

Regime della vendita

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.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti a 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'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

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.

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

Descrizione

LOTTO UNICO: In BOSCOTRECASE (NA), alla Via Carlo Alberto snc, già Via Salvo D'Acquisto n.52/bis:

piena proprietà per la quota di 1/1 del locale ad uso artigianale attualmente inagibile, costituito da un unico ambiente, con annessa piccola corte scoperta e piccolo servizio igienico esterno; confinante ad ovest con viale condominiale, a nord con beni e a sud-est con beni eredi

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 13 p.lla 237 sub 2 Cat. C/2 Classe 1 consistenza mq. 193 superficie catastale totale mq. 233 R.C. Euro 318,96, Via Alberto Carlo snc, piano S1.

La piccola corte scoperta era riportata nel Catasto Fabbricati alla Partita A (beni comuni non censibili) foglio 13 p.lla 237 sub 1.

Con precisazione che detto locale è stato realizzato sul terreno riportato nel Catasto Terreni al foglio 13 p.lla 237 are 2,64.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale (libero)

Situazione urbanistica:

Dalla documentazione depositata in atti dai CTU Arch. Francesco di Palma e Ing. Giovanni D'Orio si rileva quanto segue:

In merito alla legittimità del cespite in oggetto, lo stesso è stato realizzato senza alcuna autorizzazione.

Risulta esservi concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge 47/1985. Prot. 9104 del 27/05/1986, mod.47-85, opere ad uso non residenziale - pratica in corso di definizione, la cui istanza per superfici e consistenza è conforme allo stato dei luoghi.

Pertanto essendo pendente istanza di sanatoria ex lege 47/85, non ricorrono le condizioni di istanza di accertamento di conformità ex artt.36 e 37 DPR 380/01, giusta l'art.46 comma 5 DPR 380/01, ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6 L. 47/85 e dell'art. 32 del D.L. 30/09/2003 n.269, conv. con mod. in L. 326/2003.

Non sono presenti ordinanze di demolizioni.

Con nota del 23/02/2023 prot. 1953, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Boscotrecase rilasciava apposita certificazione attestata:

1.che l'istanza di Condono Edilizio (legge 47/85) presentata in data 27/05/1986 prot.n.9104 è riferita all'immobile identificato catastalmente nel Comune di Boscotrecase al foglio 13 p.lla 237 sub 2 Cat. C/2, sito in Via Salvo D'Acquisto, già Via Carlo Alberto n.5;

2.che per tale abuso risulta pagato a titolo di oblazione l'intero importo dichiarato;

3. che per tale abuso non risultano versati gli oneri concessori;
4. che il calcolo contenuto nell'istanza, in riferimento alle opere di cui si richiede la sanatoria, ed alla loro data di ultimazione quale dichiarata, fatti salvi gli accertamenti che l'Ente effettuerà in ordine all'effettiva sussistenza dei titoli richiesti per l'applicazione di eventuali riduzioni operate, risulta congruo alle previsioni recate dall'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994 n.724 e successive modifiche ed integrazioni.
5. che l'istanza di condono edilizio a tutt'oggi non risulta definitiva.

Secondo la determinazione dell'Esperto Ing. D'Orio, i costi necessari per la definizione della pratica di condono edilizio ancora in essere sono pari ad Euro 12.400,00, importo detratto dal valore di mercato stimato.

Il bene immobiliare in parola ricade nei Comuni Vesuviani in cui vige il Piano Territoriale Paesistico ex D.M. del 04/07/2022.

L'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

L'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati) saranno pubblicate sul sito www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net

La pubblicità di un avviso sintetico della vendita - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti internet Casa.it, Idealista.it - Gruppo eBay, nonché sul sito internet Immobiliare.it.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; gli interessati devono inoltrare la richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche.

Per ogni informazione ed eventuali visite far riferimento al professionista delegato/custode Tel. 081 8811739.

Il professionista delegato
Avv. Pietro Paolo Palumbo