

**studio legale**

**avv. Anna Paola Zivelli**

Boscotrecase (NA) – Via Promiscua n. 110  
Tel./Fax 081.8581569 – Cell. 333.5627514  
ZVLNPL74P44C129H / P.IVA 03962041210  
[studiolegalezivelli@gmail.com](mailto:studiolegalezivelli@gmail.com)  
[annapaola.zivelli@forotorre.it](mailto:annapaola.zivelli@forotorre.it)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORRE ANNUNZIATA**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 24/2024 R.G.E.**

**G.E. DOTT.SSA EMANUELA MUSI**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

L'avv. **Anna Paola Zivelli**, con studio in Boscotrecase (NA) alla Via Promiscua n. 110, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. e dell'art. 179-*ter* disp.att. c.p.c., con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa MUSI, in data 27.01.2025, comunicata a mezzo posta elettronica certificata, nella procedura esecutiva N. 24/2024 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Torre Annunziata;

- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, informa che le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del Professionista delegato;

- visto il provvedimento di delega con modalità telematica (vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona), e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp.att. cpc di cui al Decreto Min. Giustizia 26.02.2015 n. 32;

- visti gli artt. 569 e ss c.p.c e visto l'art. 591-*bis* c.p.c. e l'art. 179-*quater* disp.att. c.p.c, così come riformati dal D.L. legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella L. n. 132/2015, esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c, **GEOM. MICHELE IOVANE** depositata nel fascicolo telematico RG 24/2024 in data **12.01.2025**, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

**AVVISA CHE**

che il giorno **28.11.2025 alle ore 16.00** con il prosieguo tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA** ovvero alla gara tra gli offerenti nel caso di più offerte, ai sensi dell'art. 24 del DM 26.02.2015 n. 32, dell'immobile descritto nella relazione di stima redatta dal **GEOM. MICHELE IOVANE** allegata al fascicolo dell'esecuzioni e disponibili per la consultazione sul sito

<https://pvp.giustizia.it/pvp/>

[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

alle quali si fa espresso rinvio.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - (come da elaborato peritale in atti)**

**LOTTO UNICO:** Piena ed esclusiva proprietà facente parte del fabbricato sito nel **Comune di Torre Annunziata (NA)** al **Corso Vittorio Emanuele III n. 10** e precisamente: Appartamento posto al primo piano, composto da tre vani ed accessori. Confinante, a Nord con altro alloggio, ad Est con terrazzo comune

**studio legale**  
**avv. Anna Paola Zivelli**

Boscotrecase (NA) – Via Promiscua n. 110  
Tel./Fax 081.8581569 – Cell. 333.5627514  
ZVLNPL74P44C129H / P.IVA 03962041210  
studiolegalezivelli@gmail.com  
annapaola.zivelli@forotorre.it

e cassa di scale, a Sud con attiguo fabbricato distinto col mappale 284, e ad Ovest con il sottostante Corso Vittorio Emanuele III. In Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è distinta dai seguenti identificativi catastali: **Foglio 9 Mappale 265 Sub.10** Corso Vittorio Emanuele III n. 3-8 (oggi 10) piano primo Categoria A/4 Cl.3 Vani 5,5 Rendita catastale €. 178,95.

**Prezzo base d'asta di € 75.000,00 – (euro settantacinquemila/00)**

**Offerta minima di € 56.250,00 – (euro cinquantaseimiladuecentocinquanta/00) – (pari al 75% del prezzo base) –**

**Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 2.000,00 (euro duemila/00) –**

(\*) **NOTA:** La valutazione attribuita al compendio pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione, da intendersi, detta valutazione, a corpo e non a misura. Inoltre, detta valutazione tiene conto delle spese (presunte ed approssimative) di accertamento di conformità per la regolarizzazione urbanistico-catastale nonché delle opere di messa in pristino dello stato dei luoghi in conformità dei titoli edilizi abilitativi e della riduzione di cui alla L. n. 132/2015 per mancanza di operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alle norme che regolano la vendita forzata.

**COMUNE DI UBICAZIONE**

**TORRE ANNUNZIATA (NA) – Corso Vittorio Emanuele III n. 10 –**

**DESCRIZIONE**

*LOTTO UNICO – Piena ed esclusiva proprietà facente parte di appartamento ad uso residenziale posto al primo piano del fabbricato sito nel Comune di Torre Annunziata (NA) al Corso Vittorio Emanuele III n.10; appartamento composto da tre vani ed accessori, con un balcone prospettante sul Corso Vittorio Emanuele III. Si accede mediante cassa di scale che immette su di un ampio terrazzo condominiale; la porta dell'appartamento è posta sul versante Sud percorrendo il terrazzo condominiale;*

**DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ubicata nel Comune di Torre Annunziata (NA) al Corso Vittorio Emanuele III n. 10 identificato al Catasto Fabbricati **Foglio 9 Mappale 265 Sub.10** Corso Vittorio Emanuele III n. 3-8 (oggi 10) piano primo Categoria A/4 Cl.3 Vani 5,5 Rendita catastale €. 178,95.

**DESCRIZIONE LOCALI E CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI**

Il vano d'ingresso immette in un ampio vano soggiorno; da esso si accede, sul versante destro ad un corridoio su quale si aprono i vani porta di due vanelle. Quella posta sul versante sinistro, seppure di esigua superficie è adibita a cameretta mentre quella a destra è adibita a ripostiglio. La luminosità di detti ambienti è garantita da luci ingredienti comunicanti direttamente con l'esterno. La tramezzatura realizzata per ricavare

**studio legale**

**avv. Anna Paola Zivelli**

Boscotrecase (NA) – Via Promiscua n. 110  
Tel./Fax 081.8581569 – Cell. 333.5627514  
ZVLNPL74P44C129H / P.IVA 03962041210  
[studiolegalezivelli@gmail.com](mailto:studiolegalezivelli@gmail.com)  
[annapaola.zivelli@forotorre.it](mailto:annapaola.zivelli@forotorre.it)

tali ambienti è costituita da pannelli di cartongesso fissati ad elementi metallici che ne costituiscono la struttura portante.

Alla fine del corridoio vi è un ampio vano adibito a camera da letto con un piccolo balcone prospettante sul sottostante Corso Vittorio Emanuele III.

Sul versante sinistro del vano d'ingresso/soggiorno trovasi un vano adibito a camera da pranzo; sul versante destro vi è un vano porta che immette in una vanella destinata a cucina/dispensa, e sul versante sinistro vi è la porta che immette in un minuscolo bagno. Il bagno è munito degli essenziali servizi igienici e di uno scaldabagno per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le perimetrali del bagno sono rivestite con piastrelle per l'intera altezza del vano.

I soffitti, del tipo a volta, risultano controsoffittati ed hanno un'altezza di 2,90 m. misurata dal pavimento alla controsoffittatura; l'altezza dal pavimento allo specchio delle volte, ora celate, è di 4,10 m.

Le pareti di tutti gli ambienti sono bene attintate; la pavimentazione è costituita da piastrelle di gres porcellanato.

I vani prospettanti sui versanti Est ed Ovest godono di una buona luminosità ed aerazione, garantite dalle finestre e dal vano balcone; quelli intermedi godono della luminosità naturale mediante delle luci ingredienti comunicanti direttamente con l'esterno.

L'intera unità immobiliare nell'insieme si presenta in un discreto stato manutentivo.

Gli infissi interni sono di legno tamburato con ante a battente; quelli esterni sono di alluminio anodizzato con vetrocamera e sul vano balcone vi è allocata una persiana alla napoletana.

Dai rilievi metrici eseguiti in loco si è determinata una superficie netta dell'alloggio di circa 121,00 mq. a cui si è aggiunta quella delle perimetrali di contorno e delle tramezzature, al fine di ricavarne la superficie commerciale, che è pari a 159,00 mq.

L'alloggio è dotato dell'impianto elettrico, degli impianti idrici di adduzione e scarico e di due scaldabagni elettrici dislocati rispettivamente nel bagno e nel cucinino, ed è sprovvisto dell'impianto di riscaldamento.

Per ogni ulteriore notizia si rimanda espressamente al contenuto dell'elaborato peritale redatto dall'esperto estimatore che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE**

L'immobile risulta condotto in fitto in virtù di regolare contratto di locazione ad uso abitativo, per il canone annuale di € 4.200,00 (euro quattromiladuecento/00), pari ad € 350,00 (euro trecentocinquanta) mensili con titolo opponibile alla procedura.

#### **VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO**

L'esperto stimatore rappresenta che sull'immobile in oggetto e sul fabbricato nel quale esso insiste non vi gravano vincoli artistici, storici, alberghieri. Inoltre, dalla certificazione prodotta presso il preposto Assessorato Regionale Campania-Ufficio degli Usi Civici di Napoli risulta che nel Territorio di Torre Annunziata (NA) non vi sono aree gravate da usi civici.

#### **NOTIZIE URBANISTICHE**

**studio legale**

**avv. Anna Paola Zivelli**

Boscotrecase (NA) – Via Promiscua n. 110  
Tel./Fax 081.8581569 – Cell. 333.5627514  
ZVLNPL74P44C129H / P.IVA 03962041210  
*studiolegalezivelli@gmail.com*  
*annapaola.zivelli@forotorre.it*

La planimetria catastale rappresenta l'immobile nella sua interezza, con l'unica differenza che il vano posto sulla destra dell'ingresso/soggiorno è stato suddiviso con tramezzi di cartongesso per ricavarne due vanelle, con interposto un corridoio che immette poi nella camera da letto.

Il fabbricato nel quale è sita l'unità immobiliare è correttamente riportato sulla mappa catastale e non deborda sugli attigui mappali. L'unità immobiliare è racchiusa nel suo originario mappale 265 e non vi sono porzioni di esso ricadenti su limitrofi altri mappali.

L'appartamento soggetto alla procedura espropriativa ha sempre conservato la medesima consistenza, così come descritto nei passaggi legali antecedenti.

La zona d'insistenza del fabbricato è inquadrata dal P.R.G.I. del Comune di Torre Annunziata – Zona B-Intensiva esistente. Tale zona è sufficientemente servita, con adeguati servizi, infrastrutture e negozi di vicinato di genere diverso, in un contesto prettamente residenziale, ma attiguo ad un ampio comparto degradato costituito da fabbricati di remota costruzione ed in buona parte diruti, a seguito del sisma del 1980. Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato a metà del 1800 ed all'epoca non vi era necessità di titoli o autorizzazioni da richiedersi per la sua edificazione.

Nessuna pratica edilizia o di condono risulta essere stata mai richiesta dai proprietari avvicendatosi negli anni nella proprietà dell'alloggio non avendone avuto necessità.

Né risultano essere mai state presentate istanze per il rilascio di Autorizzazioni, Permessi di Costruire, D.I.A./S.C.I.A. o C.I.L.A., né risultano essere mai stati elevati verbali, ordinanze o provvedimenti sanzionatori a carico del soggetto staggito o dei precedenti proprietari.

Per ogni ulteriore e più esaustiva notizia si rimanda espressamente al contenuto dell'elaborato peritale redatto dall'esperto estimatore che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

#### **CONDIZIONI E MODALITÀ PER LA VENDITA TELEMATICA**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purchè in misura non eccedente 1/4 dello stesso (ovvero il 75%), e quindi non inferiore a € **56.250,00 (euro cinquantaseimiladuecentocinquanta/00)** e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 cpc (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e all'art. 572 co. 2 e 3 cpc nella versione introdotta dal DL n. 83/2015 convertito in L. 132/2015, come di seguito indicato.

La presentazione di offerte di acquisto presuppone e richiede, previa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima depositata **in data 12.01.2025** dall'esperto nominato **GEOM. MICHELE IOVANE**, 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.astalegale.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

**studio legale**

**avv. Anna Paola Zivelli**

Boscotrecase (NA) – Via Promiscua n. 110  
Tel./Fax 081.8581569 – Cell. 333.5627514  
ZVLNPL74P44C129H / P.IVA 03962041210  
[studiolegalezivelli@gmail.com](mailto:studiolegalezivelli@gmail.com)  
[annapaola.zivelli@forotorre.it](mailto:annapaola.zivelli@forotorre.it)

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.

**LA VENDITA AVVERRÀ MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA ed avrà luogo il giorno 28.11.2025 alle ore 16.00 con il prosieguo.**

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.

L'offerta di acquisto 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, secondo le indicazioni riportate dal "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, previa registrazione gratuita al sito ed autenticazione con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione del portale). Nello specifico: effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore della vendita, la vendita relativa al presente bene 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 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.

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 27.11.2025.**

\*\*\*\*\*

**Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE;**

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

**studio legale**

**avv. Anna Paola Zivelli**

Boscotrecase (NA) – Via Promiscua n. 110  
Tel./Fax 081.8581569 – Cell. 333.5627514  
ZVLNPL74P44C129H / P.IVA 03962041210  
[studiolegalezivelli@gmail.com](mailto:studiolegalezivelli@gmail.com)  
[annapaola.zivelli@forotorre.it](mailto:annapaola.zivelli@forotorre.it)

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito **WWW.ASTETELEMATICHE.IT**;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato **AVV. ANNA PAOLA ZIVELLI**.

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;

**studio legale**  
**avv. Anna Paola Zivelli**

Boscotrecase (NA) – Via Promiscua n. 110  
Tel./Fax 081.8581569 – Cell. 333.5627514  
ZVLNPL74P44C129H / P.IVA 03962041210  
[studiolegalezivelli@gmail.com](mailto:studiolegalezivelli@gmail.com)  
[annapaola.zivelli@forotorre.it](mailto:annapaola.zivelli@forotorre.it)

- copia (anche per immagine) della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate.

**Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

*oppure*

**b) direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente).

Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, con la precisazione che:

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

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

Si rende noto, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato [annapaola.zivelli@forotorre.it](mailto:annapaola.zivelli@forotorre.it) 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

**studio legale**

**avv. Anna Paola Zivelli**

Boscotrecase (NA) – Via Promiscua n. 110  
Tel./Fax 081.8581569 – Cell. 333.5627514  
ZVLNPL74P44C129H / P.IVA 03962041210  
[studiolegalezivelli@gmail.com](mailto:studiolegalezivelli@gmail.com)  
[annapaola.zivelli@forotorre.it](mailto:annapaola.zivelli@forotorre.it)

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 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 24/2024 CONTO CAUZIONI**) acceso presso la **Banca di Credito Popolare - Filiale di Torre del Greco (NA) Viale Europa**, recante il seguente codice IBAN: **IT 12 Z 05142 40302 CC10 2605 8879**.

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 ovvero dovrà essere effettuato in modo che l'accredito delle somme **abbia luogo entro le ore 23:59 del giorno precedente fissato per la vendita (27.11.2025)**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

**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'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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

#### **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:**

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

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

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.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta (salvo che il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il Professionista delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di PIÙ 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;

**studio legale**

**avv. Anna Paola Zivelli**

Boscotrecase (NA) – Via Promiscua n. 110  
Tel./Fax 081.8581569 – Cell. 333.5627514  
ZVLNPL74P44C129H / P.IVA 03962041210  
[studiolegalezivelli@gmail.com](mailto:studiolegalezivelli@gmail.com)  
[annapaola.zivelli@forotorre.it](mailto:annapaola.zivelli@forotorre.it)

- 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 del giorno successivo a quello in cui il professionista delegato abbia avviato la gara;

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

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:**

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di quattro ore). Si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell’orario indicato per il fine gara (ore 13:00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);

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

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

- al Professionista delegato (referente della procedura) l’elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il Professionista delegato di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

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

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

**CONDIZIONI DELL’ASSEGNAZIONE**

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

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l’unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d’asta;

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

- 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;
- 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:**

- 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;
- 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:**

- 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;
- a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto *ex art. 586 c.p.c.*

**SALDO PREZZO**

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura ***“Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n. 24/2024/R.G.E.”*** che verrà acceso presso la Banca di Credito Popolare - Filiale di Torre del Greco (NA) Viale Europa, il cui **codice IBAN verrà comunicato a mezzo RACC.TA all’aggiudicatario** (con la precisazione che – **ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico**);
- oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al ***“Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n. 24/2024/R.G.E.”***.

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

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

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

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

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese e della dichiarazione scritta ai sensi dell'art 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 da parte dell'aggiudicatario.

**studio legale**

**avv. Anna Paola Zivelli**

Boscotrecase (NA) – Via Promiscua n. 110  
Tel./Fax 081.8581569 – Cell. 333.5627514  
ZVLNPL74P44C129H / P.IVA 03962041210  
[studiolegalezivelli@gmail.com](mailto:studiolegalezivelli@gmail.com)  
[annapaola.zivelli@forotorre.it](mailto:annapaola.zivelli@forotorre.it)

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

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

#### **FONDO SPESE**

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

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 (**TRIB. T. ANN. PROC. ESEC. RGE 24/2024 CONTO SPESE AGGIUDICAT./CRED.**) acceso presso la Banca di Credito Popolare - Filiale di Torre del Greco (NA) Viale Europa, il cui **codice IBAN sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo RACC.TA AR** (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. 24/2024 – R.G.E."**.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

#### **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.

#### **PUBBLICITÀ LEGALE**

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

- inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) 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;

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

**studio legale**

**avv. Anna Paola Zivelli**

Boscotrecase (NA) – Via Promiscua n. 110  
Tel./Fax 081.8581569 – Cell. 333.5627514  
ZVLNPL74P44C129H / P.IVA 03962041210  
[studiolegalezivelli@gmail.com](mailto:studiolegalezivelli@gmail.com)  
[annapaola.zivelli@forotorre.it](mailto:annapaola.zivelli@forotorre.it)

- 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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it - Gruppo eBay, nonché sul sito internet Immobiliare.it, almeno quaranta (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea 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.

#### **LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO E OCCUPATO DAL DEBITORE E DAL SUO NUCLEO FAMILIARE.**

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

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

#### **ULTERIORI ESPERIMENTI DI VENDITA.**

In virtù del principio di "*continuità della delega*" il Professionista è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all'effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del giudice di sospendere la vendita ex art. 586, comma 1, c.p.c.

In particolare, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo (e salvo il caso di decadenza dell'aggiudicatario), il Professionista delegato ha facoltà di disporre – senza necessità di autorizzazione del G.E. – ulteriori DUE TENTATIVI DI VENDITA ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA ogni volta di un quarto, quindi fino ad un massimo di DUE RIBASSI. Per eventuali e ulteriori vendite e/o ribassi il delegato deve richiedere, invece, autorizzazione al G.E.

#### **PREDISPOSIZIONE DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuto il versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il Professionista delegato, secondo le modalità e nel

termine indicato nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Giudice unitamente, 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.

#### **FORMAZIONE PROGETTO DI DISTRIBUZIONE**

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

#### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

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

Il Professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

In ogni caso, il Professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume determinazioni sulle istanze di assegnazione di cui agli articoli 590 e 591, terzo comma, c.p.c.

In ogni caso, il Professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.

In nessun caso il Professionista delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del G.E.;

#### **PRECISAZIONI FINALI**

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; 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 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***

**studio legale**  
**avv. Anna Paola Zivelli**

Boscotrecase (NA) – Via Promiscua n. 110  
Tel./Fax 081.8581569 – Cell. 333.5627514  
ZVLNPL74P44C129H / P.IVA 03962041210  
[studiolegalezivelli@gmail.com](mailto:studiolegalezivelli@gmail.com)  
[annapaola.zivelli@forotorre.it](mailto:annapaola.zivelli@forotorre.it)

*derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.*

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare il Professionista delegato dai relativi adempimenti. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge

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 ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: **333.5627514**; indirizzo di posta elettronica certificata: **[annapaola.zivelli@forotorre.it](mailto:annapaola.zivelli@forotorre.it)** – indirizzo email **[studiolegalezivelli@gmail.com](mailto:studiolegalezivelli@gmail.com)**.

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione, ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori, il medesimo Professionista delegato **avv. ANNA PAOLA ZIVELLI 333.5627514**; indirizzo di posta elettronica certificata: **[annapaola.zivelli@forotorre.it](mailto:annapaola.zivelli@forotorre.it)** – indirizzo email **[studiolegalezivelli@gmail.com](mailto:studiolegalezivelli@gmail.com)**.

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

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

Torre Annunziata, 11.09.2025

***Il Professionista delegato***

***avv. Anna Paola Zivelli***