Professionista delegato
Avv. Rosalba Micera
P.le Cesare Battisti, n. 11
80059 – Torre del Greco (NA)

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

AVVISO DI VENDITA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R.G.E.I. 286/2018

L' Avv. Rosalba Micera, con studio in Torre del Greco (NA) al Piazzale Cesare Battisti, n. 11, 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 Anna Maria Diana, in data 12.12.2019, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in data 13.12.2019 e successivo provvedimento reso dal G.E. Dott.ssa Emanuela Musi del 07.01.2025 nonché ulteriore provvedimento emesso dal G.E. Dott.ssa anita Carughi del 09.10.2025, nella procedura esecutiva N. 286/2018 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Torre Annunziata, promossa:

- ad istanza dell'istituto "Prisma SPV s.r.l.", con sede in Roma alla Via Carucci, n. 131 – Cod. Fisc: 00390840239, quale soggetto intervenuto ex art. 111 c.p.c. alla Unicredit S.p.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Vittoria Lagani del foro di Napoli;

- 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, 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, Arch. Rosamaria Romanò depositata presso la competente Cancelleria in data 08.11.2019, a norma dell'art. 490 c.p.c.

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

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

che il giorno 18 (diciotto) DICEMBRE 2025 (duemilaventicinque) alle ore 15:00 (quindici) e prosieguo innanzi a se professionista delegata, si procederà presso il Tribunale di Torre Annunziata, I piano, sez. civile, sito in Torre Annunziata (NA) al Corso Umberto. N. 437,alla vendita **SENZA INCANTO** e quindi, all'esame delle offerte di acquisto depositate ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero, alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., dell'immobile descritto nella relazione di stima, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto, in regola con il bollo vigente, fino alle ore 12:30 del giorno 17/12/2025, presso lo studio del professionista delegato in Torre del Greco (NA) al Piazzale Cesare Battisti, 11 e con svolgimento di tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, presso il Tribunale di Torre Annunziata (NA) al Corso Umberto I, n. 437, sez. civile, piano I.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE *(come da elaborato peritale depositata agli atti)*

LOTTO UNICO con prezzo base di € 41.133,00

Offerta Minima di € 30.850,00 (pari al 75% del prezzo base)

COMUNE DI UBICAZIONE

Castellammare di Stabia (NA), alla via Fondo D'Orto, 46.

DESCRIZIONE

Piena ed esclusiva proprietà di un'unità immobiliare ubicata in Castellammare di Stabia (Na) alla Via Fondo D'Orto, 46 ubicata in un piccolo fabbricato destinato ad abitazioni di tipo

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

economico. L'appartamento è ubicato in Castellammare di Stabia alla Via Fondo D'Orto n. 46 al primo piano di un fabbricato destinato ad abitazioni di carattere economico costituito da piano terra, piano primo, copertura piana (lastrico solare) e spazio esterno di pertinenza del fabbricato: essa di categoria A/3, è estesa per una superficie utile effettiva coperta di mq. 118,40 con altezza utile interna massima di m. 3,10 e mq. 12,46 di superficie scoperta utile effettiva destinata a balconi, ed è composta da: doppio ingresso dal ballatoio di servizio in corrispondenza del corpo scala su corridoi di disimpegno, pranzo in ampio ambiente unico con cucina, soggiorno, tre vani, due bagni e quattro balconi sui lati nord-sud con possibilità di posto auto sullo spazio comune esterno del fabbricato. L'appartamento, con normale esposizione è in mediocri condizioni di manutenzione con mediocri rifiniture e materiali di media qualità sia per gli infissi interni ed esterni che per i pavimenti e gli accessori e così per le parti comuni interne ed esterne del fabbricato.

DATI CATASTALI

L'appartamento oggetto di vendita è riportato in **Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia** (Na) alla Via Fondo D'Orto, e riportato nel NCEU di detto Comune al **foglio 1, particella 491, sub 6,** categoria A/3 classe 2 vani 8.

L'esperto riferisce che l'immobile non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale in atti presentata in data 25.03.02 con protocollo n.193474 e rispetto ai grafici allegati alla pratica di condono edilizio presentata ai sensi della L. 47/85 in data 13.05.86 protocollo n. 6019 se non l'eliminazione di una tramezzatura di divisione che, comunque non ha assolutamente modificato e/o alterato l'impianto base con incrementi di superficie e volume.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L'esperto stimatore riferisce che l'unità abitativa è provvista di impianti a norma per quanto riguarda acqua, gas, elettricità e citofono anche se non recenti. Non è provvista di impianto di riscaldamento e, quindi per la produzione di acqua calda sanitaria si utilizza lo scaldabagno mentre per la cucina si utilizza la bombola di gas.

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

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

Al momento il bene risulta occupato in parte dai genitori del debitore *sine titulo* ed in parte dal nucleo familiare dello stesso a seguito di assegnazione con data certa anteriore al pignoramento, ma non trascritto.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'esperto stimatore rappresenta che, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita in C.F. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al Foglio 1, p.lla 491, sub 6, non è vincolato dalla Soprintendenza ex d.lgs. 42/04 e non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici, mentre ai sensi degli artt. 32 e 33 della L. 47/85 sull'area dove insiste tale manufatto, sussisono i seguenti vincoli: Vincolo Paesaggistico ai sensi della L. 1497/39 e Vincolo ai sensi della L. R. 35 del 27.06.97 e successive modificazioni ai sensi della Legge n. 38/94.

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto riferisce che il nucleo principale del fabbricato, dall'esame cartografico, risulta preesistente all'epoca di costruzione del fabbricato nella sua maggiore ed attuale consistenza avvenuta tra gli anni 70-80 come si rileva dalla ricostruzione della proprietà attraverso i titoli oltre ventennio, e successivamente per tale fabbricato, per l'appunto in maggiore consistenza in data 13.05.86 è stata presentata istanza di condono ai sensi della L. 47/85 per ottenere il titolo in sanatoria e, precisamente: in data 13.05.86 è stata presentata dal padre dell'esecutato istanza di condono edilizio in sanatoria ai sensi della legge 47/85 protocollata al n. 06019 per la realizzazione di un immobile in assenza di licenza edilizia o concessione di mq 125,84 di superficie utile abitabile di cui 118,40 relativi all'unità immobiliare e mq 34,11 di superficie non residenziale; i relativi grafici sono allegati alla pratica di condono; l'oblazione versata risulta calcolata in

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

autodeterminazione; in data 10.11.94 l'ufficio tecnico di Castellammare di Stabia richiedeva documentazione integrativa per la pratica edilizia protocollo 06019; in data 13.02.02 protocollata al n. 7505 del 19.02.02 l'ufficio tecnico acquisiva la relativa documentazione integrativa; in data 14.02.02 protocollata al n. 7682 del 19.02.02 si inoltrava all'ufficio tecnico la richiesta di certificato di inesistenza dei vincoli di cui agli articoli n. 32 e 33 della L. 47/85; in data 26.02.02 l'ufficio tecnico certificava i vincoli esistenti sull'area interessata dalla costruzione in oggetto; in data 24.01.02, per la definizione della pratica edilizia l'ufficio ha richiesto ulteriore documentazione integrativa con nota n. 3111 in merito alla legittimità del piano terra non incluso nella documentazione trasmessa e comunque di diverso proprietario. Ad oggi la pratica edilizia risulta non definita per tale ultima circostanza che non consente il calcolo esatto da parte del competente ufficio dell'oblazione dovuta rispetto a quella versata in autodeteterminazione. Nella documentazione relativa all'immobile in atti presso l'Ufficio Tecnico non vi è certificato di agibilità.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Iscrizione del 23.12.2008 R.P. 13171 R.G. 70264 Pubblico Ufficiale Coppa Francesco rep. 8510/4365 del 11.12.08 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo: Iscrizione in data 23.12.08 di ipoteca volontaria per Atto Notar Matteo Fasano del 11.12.08 rep. 8510 derivante da concessione a garanzia di mutuo sugli immobili in Castellammare di Stabia alla Via Fondo Dell'Orto, 44 al C.F. al foglio 1 p.lla 491 sub 6 catg. A/3 consistenza 8 vani a favore di Banca per la Casa S.p.A con sede in Milano CF 13263030150 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

2)Iscrizione del 08.10.2010 R.P. 8160 R.G. 43769 Pubblico Ufficiale Equitalia Polis S.p.A rep. 113572/71 del 30.09.10 Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/77 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D.lgs. 193/01: Iscrizione in data 08.10.10 di ipoteca legale per Atto Amministrativo del 30.09.10 rep. 113572 pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A con sede in Napoli C.F. 07843060638 sugli immobili in Castellammare di Stabia alla Trav. di Via Fondo D'Orto al C.F. al foglio 1 p.lla 491 sub 6 catg. A/3 consistenza 8 vani per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a favore di Equitalia Polis S.p.A con sede in Via Bracco Napoli C.F. 07843060638;

3)Trascrizione del 12.02.13 R.P. 5002 R.G. 6663 Pubblico Ufficiale Tribuale di Torre Annunziata rep. 1136/2012 del 22.11.2012 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili: Trascrizione in data 12.02.13 di Atto Giudiziario del 22.11.12 rep.

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

1136/2012 del Tribunale di Torre Annunziata del verbale di pignoramento sull'immobile in Castellammare di Stabia in Via Fondo D'Orto al catasto fabbricati al foglio 1 p.lla 491 sub 6 catg. A/3 consistenza 8 vani per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

4)Trascrizione del 11.12.13 R.P. 36769 R.G. 54425 Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. 3830 del 05.11.2013 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili: Trascrizione in data 11.12.13 di Atto Giudiziario del 05.11.13 rep. 3830 del Tribunale di Torre Annunziata del verbale di pignoramento sull'immobile in Castellammare di Stabia in Via Fondo D'Orto al catasto fabbricati al foglio 1 p.lla 491 sub 6 catg. A/3 consistenza 8 vani a favore di Unicredit S.p.A con sede in Roma C.F. 00348170101 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

5)Trascrizione del 28.11.18 R.P. 40699 R.G. 52920 Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata rep. 6782/2018 del 16.11.2018 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili: Trascrizione in data 28.11.18 di Atto Giudiziario del 16.11.18 rep. 6782/2018 del Tribunale di Torre Annunziata del verbale di pignoramento sull'immobile in Castellammare di Stabia in Via Fondo D'Orto al catasto fabbricati al foglio 1 p.lla 491 sub 6 catg. A/3 consistenza 8 vani a favore di Unicredit S.p.A con sede in Milano C.F. 00348170101 per il diritto di proprietà per la quota di 100/100.

Il bene staggito è pervenuto al debitore esecutato in virtù di Atto di Compravendita per Francesco Coppa del 11.12.08 rep. 8509 racc. 4364 trascritto il 23.12.08 ai nn. 46953/70263.

Si precisa che a seguito di emissione del decreto di trasferimento si dovrà provvedere alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte del nonno del debitore in favore del padre del debitore in forza dell'Atto di Vendita e Divisione per Notar Plinio Varcaccio Garofalo del 14.11.1981 trascritto il 28.11.1981 ai nn. 29063/25122.

*****

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 **euro 30.850,00** (trentamilaottocentocinquanta,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.

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

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 08.11.2019 dall'esperto nominato Arch. Rosamaria Romanò, 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 e sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul sito del Tribunale di Torre Annunziata e www.astalegale.net.

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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO

- la vendita avrà luogo in un **LOTTO UNICO**;
- il suindicato prezzo assunto a base degli immobili costituenti il sopradescritto **LOTTO UNICO** oggetto di vendita è stabilito in **41.133,00** (quarantunomilacentotrentatrè,00), corrisponde a quello determinato secondo quanto stabilito dalla ordinanza di delega;

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

- l'offerta minima presentabile *ex* art. 572 c.p.c. è stabilita in **Euro 30.850,00** (trentamilaottocentocinquanta,00)**,** corrispondente al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base e pari a quella indicata dal competente G.E. nella richiamata ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, precisandosi al riguardo che l'offerta minima presentabile potrà essere pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base e che in ogni caso troveranno applicazioni le disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c. (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) ed all'art. 572, co. 2 e 3, c.p.c. nella versione introdotta dal D.L. n. 83/2015 convertito nella L. n.132/2015;

- la misura minima di apportare alle offerte (in caso di gara a seguito di più offerte *ex* art. 571 c.p.c.) è stabilità in **Euro 1.000,00** (Euro mille/00);

- Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire, per ciascun lotto di interesse, per l'acquisto degli immobili pignorati 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, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona da nominare, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.)*;

- L'offerta, in regola con il bollo e debitamente sottoscritta, deve essere depositata presso lo studio del professionista delegato, Avv. Rosalba Micera, sito in Torre del Greco (NA) al Piazzale Cesare Battisti, 11, nei giorni dal lunedì al venerdì di ogni settimana sino alla scadenza del termine, a pena di inefficacia, dalle **ore 10:00 alle ore 12:30**, e in ogni caso entro le ore 12:30 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita (**17/12/2025**) – previo appuntamento telefonico con il professionista delegato al seguente numero 349.2928841 - e consegnata, **in busta chiusa**, all'esterno della quale saranno annotati a cura del sottoscritto o da un suo incaricato ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, del professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis, la data e l'ora del deposito dell'offerta e la data e ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

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

Essa dovrà contenere, a pena di inefficacia dell'offerta:

se l'offerente è una persona fisica, il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale fra i coniugi – se in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità complete del coniuge, compreso il codice fiscale, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione (*nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa),* recapito telefonico, copia fotostatica di valido documento d'identità (che lo stesso dovrà portare con sé in originale alla predetta udienza di vendita) e fotocopia del tesserino di codice fiscale; se l'offerente è una società o ente dovranno essere indicati i dati identificativi di essa, partita IVA o codice fiscale, recapito telefonico, pec mail, oltre alla valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale notarile rilasciata al mandatario nonché, un certificato aggiornato, a non oltre trenta giorni, della Camera di Commercio da cui siano desumibili i dati costitutivi della società o ente ed i poteri di firma conferiti all'offerente); in caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; se l'offerente è un minorenne o incapace, dovrà essere sottoscritta dai genitori, o da chi ne fa le veci, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme; se l'offerente è un cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità; in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro 3 giorni dall'aggiudicazione, dichiarare, presso lo studio del professionista delegato, depositando la relativa procura con data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta; le dichiarazioni di acquisto dell'immobile, devono essere sottoscritte dall'interessato o da un mandatario speciale munito di procura notarile;

dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel Comune di Torre Annunziata (NA) da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione,

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

tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale);

i dati identificativi dei beni e del lotto per il quale l'offerta è proposta;

l'indicazione del prezzo offerto per ciascun lotto, con avvertenza che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore del prezzo base della vendita per cui è presentata a pena di inefficacia dell'offerta ex art. 571 co. 3 cpc;

del termine e modo di pagamento del prezzo e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, con firma in calce dell'offerente;

il termine di **pagamento del prezzo e degli oneri tributari** (spese di trasferimento) non superiore a **120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione;

l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e di tutte le integrazioni, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili;

l'indicazione del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva (N.R.G.E.);

l'eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa e dell'applicazione del criterio cd. del prezzo – valore;

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta;

L'offerente avrà cura ***di inserire nella busta chiusa***, completamente in bianco, contenente l'offerta di acquisto, e a pena di esclusione dalla vendita, deve essere allegato, **a titolo di cauzione** ed in conto prezzo di aggiudicazione, con avvertenza che detta cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo, nei termini e con le modalità previste salvo il risarcimento del maggior danno, *un assegno circolare, non trasferibile* ovvero libretto di deposito postale o bancario intestato a *"proc. esec. n° 286/2018 r.g.e.",* e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione per un importo pari al **40% del prezzo offerto**; a norma dell'art. 580, 2 comma c.p.c. se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non

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

abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dell'esecuzione.

Le offerte saranno dichiarate inefficaci: a) se pervengono oltre il termine fissato nell'avviso; b) se sono inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di asta stabilito nell'avviso; o c) se l'offerente non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate;

L'offerta è irrevocabile, salvo che: a) sia disposto l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Le buste saranno aperte all'ora del giorno fissato e nel luogo stabilito per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c..

Si avverte che l'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi nel luogo e nella data fissata per la vendita per assistere all'apertura delle buste, alle deliberazioni sulle offerte ed a partecipare alla eventuale gara di cui ai punti seguenti.

Nel caso di presentazione di un'**unica offerta valida**, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., si procederà con le seguenti modalità:

a) qualora l'offerta sia pari o superiore al prezzo base (valore dell'immobile a base d'asta per il lotto unico stabilito nell'avviso di vendita) la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

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

b) qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto (offerta minima di acquisto presentabile come sopra indicato per il lotto unico), la stessa sarà accolta, se non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

In presenza di **più offerte valide**, gli offerenti dopo l'apertura delle buste saranno immediatamente invitati a una gara sulla base dell'offerta più alta (prezzo maggiore), mediante rilanci verbali (sin d'ora viene stabilita l'entità del rilancio minimo che è pari ad € 1.000,00), con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c., ovvero pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorchè siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, comma 2 e 4, c.p.c..

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita, sarà disposta l'aggiudicazione a favore del migliore offerente ovvero nel caso di più offerte del medesimo valore sarà disposta l'aggiudicazione a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, la scrivente terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa (ex art. 573 co. 3 cpc).

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta e nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base (valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita) non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Del pari si procederà all'assegnazione allorquando all'esito della gara, il miglior prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta.

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

Se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero in caso di inefficacia dell'offerta o nel caso in cui non sono presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. o la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, il delegato, ove non venga disposta amministrazione giudiziaria o incanto (quest'ultimo possibile solo se con tale modalità si ritenga che la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ex art. 568 c.p.c.), si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto. In virtù del principio di "continuità della delega" la scrivente 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 primo, c.p.c..

In definitiva, in caso di infruttuoso esperimento del terzo tentativo di vendita, il delegato potrà richiedere autorizzazione al G.E. per l'eventuale quarto ribasso o rimetterà gli atti allo stesso.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo di acquisto, detratto quanto già versato a titolo di cauzione entro il termine perentorio di centoventi (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'art. 571 c.p.c.), su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso l'Istituto di Credito che sarà individuato dal professionista delegato; il mancato versamento del saldo prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 587 c.p.c., e la perdita della cauzione.

Visto l'art. 569 comma 3 c.p.c., si ritiene che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del saldo prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del compendio pignorato, nonché del termine minimo di 120 giorni già concesso.

Le spese (borsuali e compensi) inerenti le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili (trascrizioni del pignoramento e iscrizione di ipoteca, precedenti e successive al pignoramento), comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni ***sono a carico dell'aggiudicatario***, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi

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

adempimenti. Il deposito delle spese di vendita deve avvenire su libretto vincolato all'ordine del professionista delegato.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario, (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito), la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 D. Lgs. 1 settembre 1993, n° 385), entro lo stesso termine perentorio di centoventi (120) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (*si avvisa: previa trasmissione al professionista delegato della nota di precisazione del credito, prima dell'asta, da parte della banca creditrice o cessionario del credito, con la specifica indicazione della somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario per capitale richiesto, degli interessi maturati - e del dietim per gli interessi successivi – e delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, l'indicazione delle rate insolute, i criteri di calcolo degli interessi – decorrenza, tasso applicato, base di calcolo- la separata indicazione degli interessi compresi nella garanzia ipotecaria, ai sensi dell'art. 2855 c.c., e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario; altresì avvisando che in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto e lo scrivente professionista provvederà a darne comunicazione a quest'ultimo all'atto dell'aggiudicazione. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista comunicherà all'aggiudicatario che l'intero residuo prezzo dovrà essere versato alla procedura nei termini fissati ai precedenti punti*), ovvero nel termine di trenta (30) giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1 gennaio 1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario (ex art. 161 comma 6, del citato D.Lgs. 385/1993) versando l'eventuale residuo e la percentuale per le spese relative alla registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione, voltura e cancellazione delle formalità saranno versati dall'aggiudicatario al professionista delegato, nei termini sopra indicati, unitamente alla quietanza del pagamento diretto eseguito, rilasciata dalla banca mutuante (o cessionario del credito).

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

Nel caso in cui, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. dovrà, contestualmente al versamento del residuo presso, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del relativo contratto ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c..

Il regime fiscale da applicare dipenderà dai requisiti soggettivi del debitore, dell'aggiudicatario e dalla classificazione catastale del bene oggetto di vendita, oltre IVA se dovuta che dovrà essere versata improrogabilmente nei 60 gg. dall'aggiudicazione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Per tutti gli altri adempimenti successivi alla vendita, predisposizione del decreto di trasferimento, nonchè la delega allo stesso professionista per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione si rinvia all'ordinanza di delega del G.E. e lo scrivente si atterrà scrupolosamente all'attuazione dei suddetti compiti affidati.

Altresì,

- è possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari; l'elenco delle banche e il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali aderenti all'iniziativa sul sito internet www.abi.it.

- nel caso in cui un creditore, nel termine di dieci (10) giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, a norma dell'art. 588 c.p.c., presenta l'istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., essa deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito

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

per l'esperimento di vendita per cui è presentata; se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. e se non sono intervenuti altri creditori oltre al procedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza fra il suo credito in linea capitale e il prezzo che intende offrire, oltre le spese;

- a norma dell'art. 590 c.p.c., se la vendita all'incanto non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, si provvederà su di esse entro il termine di 10 giorni entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio; avvenuto il versamento, il G.E. pronuncerà il decreto di trasferimento a norma dell'art. 586 c.p.c.;

- soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, il delegato, previa verifica di eventuali variazioni dei dati catastali e della eventuale esistenza di iscrizioni o trascrizioni di pignoramento o sequestri successivi alla trascrizione del pignoramento iniziale, nonché del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi dopo l'aggiudicazione definitiva a carico dell'aggiudicatario, e del versamento del saldo prezzo, verrà predisposta la bozza del decreto di trasferimento, e trasmesso al G.E. come descritto nell'ordinanza di delega, assieme all'allegata documentazione per disporre l'emissione dello stesso, fatte salve le facoltà del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586, 1 comma, c.p.c.;

- le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, sempre che questi non dichiari di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine detta attività (art. 560, quarto comma, c.p.c.).

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

- del presente avviso, sarà fatta, a cura del professionista delegato, la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito del Tribunale di Torre Annunziata e sul sito astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;

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

- inserzione tramite il sistema *"Rete Aste Real Estate"* sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it - Gruppo eBay, nonché sui siti internet Immobiliare.it e Trovacasa.net almeno 45 giorni prim**a** del termine di presentazione delle offerte, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. che garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dell'indicazione degli indirizzi dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

- pubblicazione, almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima redatta dall'esperto corredati dagli allegati fotografici e planimetrici e dalle integrazioni sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunaletorreannunziata.it, www.astalegale.net;

- invio di 200 missive (postaltarget) contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita;

- affissione di minimo 10 massimo 50 manifesti nell'ambito del Comune ove è ubicato l'immobile e comuni limitrofi, nonché presso il Comune di Torre Annunziata;

- ogni utile informazione, per quanto attiene le generalità dei debitori esecutati o in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza dei beni, fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, le modalità di compilazione e presentazione di tale offerta e in genere di partecipazione alla vendita potranno essere acquisite presso lo studio del professionista delegato, Avv. Rosalba Micera, P.le Cesare Battisti, n. 11 – Torre del Greco (NA) – tel. 081.8811946, cell. 349.2928841 – mail: rosamice@libero.it

- il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'esecuzione immobiliare del Tribunale.

- nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario estraneo ai beni pignorati, in sostituzione del debitore,

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

l'Avv. Rosalba Micera, con studio in Torre del Greco (NA) al Piazzale Cesare Battisti, n. 11 – Tel. 081. 8811946 cell. 349.2928841. Indirizzo email: rosamice@libero.it

- La prenotazione delle visite dell'immobile dovrà avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/ alla voce "prenota una visita". La richiesta di visita di bene viene inoltrata dal Portale al Custode che contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento del servizio, inviare la richiesta via mail al Custode utilizzando gli indirizzi sopra indicati. Le visite dell'immobile, concordate con il Custode, saranno gratuite.

Torre del Greco, lì 16 ottobre 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

AVV. ROSALBA MICERA

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