

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO  
CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

L'avv. Natale **PREGEVOLE**, con studio in Torre Annunziata (NA), alla via Vesuvio n. 17, nella qualità di professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. e dell'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c., nominato con ordinanza del 21 novembre 2024, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in pari data nella procedura esecutiva n. **33/2024 R.G.E.** radicata avanti al Tribunale di Torre Annunziata:

- ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 196/2003, e successive modifiche ed integrazioni, rappresenta che tutte le informazioni inerenti alla presente procedura sono reperibili presso lo studio del nominato 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. n. 83/2015, convertito con modificazioni nella L. n. 132/2015, esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore, arch. Luca Velotti, nominato *ex art.* 568 c.p.c. in data 11.06.2024, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

**AVVISA CHE**

che il **giorno 09 Luglio 2026, alle ore 16.00**, con il prosieguo, si svolgerà presso il proprio studio sito in Torre Annunziata (Na), alla Via Vesuvio n. 17, la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** in UNICO LOTTO, dell'immobile, di seguito descritto, pignorato nell'ambito del giudizio di espropriazione immobiliare in epigrafe, alle modalità e condizioni di seguito riportate.

**A tal riguardo, si rende noto:**

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

**che le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro le ore 23:59 (ventitré e minuti cinquantanove) del giorno precedente la vendita e cioè entro le ore 23.59 del giorno 08 luglio 2026;**

**che, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci e, comunque, secondo le indicazioni fornite nel prosieguo del presente avviso di vendita;**

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

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- **il termine di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti** (ovverosia, il termine entro il quale – laddove sia concretamente disposta la gara – gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita) **è fissato alle ore 11:00** (undici e zero minuti) **del giorno successivo** a quello in cui il Professionista abbia avviato la gara dopo aver completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- **la data per le determinazioni finali sulle offerte è fissata nel giorno successivo alla scadenza del sopra indicato termine finale per lo svolgimento della gara tra gli offerenti** (coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti);

**che 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).**

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

**LOTTO UNICO:** Piena ed intera proprietà di complesso turistico-alberghiero denominato "VILLA ROTA" ubicato in Boscotrecase (NA), alla Via Annunziatella n. 1, **costituito** da tre corpi di fabbrica principali (*fabbricato principale "A" su più livelli, piano terra-seminterrato, piano primo e piano secondo, oltre il piano interrato, posto in prossimità dell'ingresso del parco; fabbricato "B" su un unico livello in pianterreno, posto all'ingresso del parco; fabbricato "C" su due livelli, piano terra e piano ammezzato, posto a valle del complesso*) e da ulteriori manufatti (*corpo di fabbrica "D", posto su una piccola collina artificiale, costituito da sei gazebo, su due livelli, piano interrato e piano terra; manufatto "E-F" su un unico livello in pianterreno, posto sul lato nord; nove gazebo in pianterreno, divisi in tre gruppi, sparsi nel parco; ulteriori tre manufatti contigui, posti sul lato ovest, a confine con Via D. Morelli*), con annesso terreno di pertinenza (*in cui sono ubicati una conca d'acqua con isola verde al centro, attraversata da un ponte, vasche e/o specchi d'acqua, un canale d'acqua, una piattaforma di atterraggio per elicotteri, ed articolantesi in percorsi e viali di camminamento pavimentati*), il tutto insistente su di un'area complessiva di mq **32.886**, **riportato** nel N.C.E.U. di Boscotrecase al **foglio 9, p.lla 438, sub 2** (già foglio 9, p.lla 438, sub 1), **cat. D/2** (alberghi e pensioni), **r.c. € 116.000,00**, Via Annunziatella, 1, p. S1-T-1-2, **confinante** nei vari lati con Via Annunziatella, con proprietà Pirone, con Via Casa Raiola, con proprietà del Comune di Boscotrecase (scuole, campo sportivo, spiazzale antistante il Municipio) e con proprietà Bifulco e Rendina, salvo diversi e altri e/o aventi causa.

## LOTTO UNICO

**Valore base vendita:** Euro **2.137.500,00**  
(Duemilionicentotrentasettemilacinquecento) (\*)

**Offerta minima** (pari al 75% del valore base): Euro **1.603.125,00**  
(Unmilionesecentotremilacentovecinque)

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad Euro **15.000,00** (Quindicimila)

(\*) **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 la

predetta 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 che regolano la vendita forzata.

### **COMUNE DI UBICAZIONE**

**BOSCOTRECASE (NA) – Via Annunziatella n. 1.**

### **DATI CATASTALI**

L'immobile pignorato è riportato in catasto fabbricati del Comune di Boscotrecase (Na) al **foglio 9, p.lla 438, sub 2** (già foglio 9, p.lla 438, sub 1), **cat. D/2 (alberghi e pensioni)**, r.c. €. **116.000,00**, via Annunziatella n. 1, p. **S1-T-1-2**.

### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

L'esperto ha riferito che la consistenza immobiliare pignorata **non risulta dotata** di certificazione di conformità degli impianti posti a servizio del bene stesso di cui all'ex D.M. 37/2008 e ss.mm.ii. e **non risulta dotata** di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. - di cui al D. Lgs. n. 192/2005 modificato dal D.L. 63/2013 e convertito con modificazioni dalla L. 90/2013.

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

Il complesso immobiliare risulta **LIBERO**

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

L'area interessata su cui insiste il complesso immobiliare denominato "Villa Rota", **ricade** in **zona F** - "Verde Standard" - e pertanto è gravata da **vincolo di inedificabilità**.

La stessa, inoltre, **ricade** per la quasi totalità in **zona P.I.** - "Protezione Integrale" - secondo il P.T.P. (Piano Territoriale Paesistico) ed in minima parte in **zona R.U.A.** - "Recupero Urbanistico Ambientale". L'esperto ha altresì riferito che l'area in questione **non ricade** nella perimetrazione del "Parco Nazionale del Vesuvio", **mentre è sottoposta** ai vincoli di cui al D. Lgs. n. 42/2004. L'intero territorio comunale è **classificato "sismico"** con L.R. n. 9/83 e **rientra**, altresì, ai sensi della L.R. n. 21/2003, nella **zona a**

“**Rischio Vulcanico**”, cd. “Zona Rossa”, in cui vige il divieto dell’incremento dell’edificazione a scopo residenziale.

### **NOTIZIE URBANISTICHE**

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l’esperto ha riferito che **il compendio immobiliare pignorato ha subito notevoli modifiche e alterazioni rispetto all’originario stato dei luoghi, in parte per opere eseguite in difformità dai titoli edilizi abilitativi richiesti** (concessione edilizia n.1/2001 del 08-01-2001 – *per lavori di consolidamento e ristrutturazione con sistemazione delle aree esterne* – variante del 14-10-2004 e ulteriori pratiche intermedie e a seguire) **e in parte per opere realizzate in assenza di preventivi titoli edilizi abilitativi**, a cui ha fatto seguito **provvedimento di confisca (urbanistica)<sup>1</sup> dei fondi abusivamente lottizzati e delle opere abusive “in assenza ed in totale difformità dai titoli abilitativi rilasciati in zona sottoposta a vincolo ex artt. 139 e ss. D.L.vo n. 42/04, in difformità dagli strumenti urbanistici approvati (P.R.G. e Piano Paesaggistico)”**, con conseguente **acquisizione ex lege al patrimonio disponibile dell’Ente Comunale.**

L’esperto ha altresì chiarito che trattasi di **difformità prospettiche**, di **superficie**, di **volumetria e cambio di destinazione d’uso**, nonché di **modifica** della morfologia dei luoghi **e alterazione** delle caratteristiche paesaggistiche dell’area, mediante opere realizzate in parte in difformità dai titoli edilizi e in parte in assenza degli stessi.

Per tale motivo, trattandosi di **rilevanti difformità dai titoli edilizi abilitativi**, **occorrerà richiedere una pratica di accertamento di conformità edilizia, volta al ripristino dello stato dei luoghi**, in forza dei predetti titoli edilizi abilitativi (c.e. n. 1/2001 e successive varianti), **nonché volta all’esecuzione di opere di demolizione di quanto non assentibile**, i cui costi – **come sopra sub (\*) NOTA già evidenziato**- sono stati già considerati dall’esperto stimatore ai fini della determinazione del prezzo a base d’asta del compendio immobiliare pignorato **applicando una riduzione complessiva del 50%** sul valore ottenuto (comprensiva della detrazione del 10%, quale aliquota massima, di cui alla L.132/2015 per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla

<sup>1</sup> Trattasi di formalità **inopponibile alla procedura** (cfr. quanto specificato sub 8, alla voce “Formalità Pregiudizievoli”).

vendita forzata), pervenendo, a tal fine, al prezzo a base d'asta dell'intero complesso "Villa Rota" oggetto di vendita.

Infine, l'esperto ha altresì rilevato che, **seppur ricadenti all'interno dei confini materiali del complesso turistico-alberghiero, risultano esclusi dal pignoramento** della presente procedura espropriativa l'immobile in Boscotrecase (NA), alla Via Pirozzi, 9, individuato in catasto fabbricati al foglio 9, p.lla 1803, sub 2, cat. A/7 (abitazioni in villini), vani 10,5, **con annessa zona di terreno ad esso graffata, in catasto terreni al foglio 9, p.lle 1418 e 1428.**

Pertanto, così come riferito dal consulente, tale cespite con annesso terreno, a seguito di aggiudicazione, dovrà essere separato e distaccato dal resto del patrimonio immobiliare "Villa Rota", con relativi costi a carico dell'aggiudicatario per le opere di divisione materiale (muratura e recinzione di separazione lungo il confine nord dell'attuale p.lla 438, grossomodo dall'angolo nord-est del fabbricato "A" all'angolo nord-ovest del fabbricato "B", nonché lungo il perimetro delle attuali p.lle 1428 e 1418, non oggetto di pignoramento, fino al preesistente cancello pedonale dal quale si accedrebbe, il quale, a sua volta, è raggiungibile da un viale carrabile, a confine con l'alinea p.lla 2105 (a dx), nonché con la p.lla 438 (a sx) di cui è causa, che termina, tra l'altro, con il citato cancello pedonale, a sinistra).

**In ogni caso, per ogni ulteriore e più approfondita notizia urbanistica inerente al compendio pignorato, si rimanda espressamente al contenuto dell'elaborato peritale redatto dall'esperto estimatore che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Avviso di Vendita unitamente al quale viene pubblicato e che l'eventuale offerente, con la sola partecipazione alla vendita, dichiara di ben conoscere ed accettare integralmente ed incondizionatamente in ogni sua parte, ivi anche in relazione alla mancanza di operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità.**

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**1 - Ipoteca volontaria del 29.12.2006 al RG 99665 e al RP 40007, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 22-12-2006 rep. n. 36217/19795, per Notar Plinio Varcaccio Garofalo, a favore di "[...]", per capitale di "[...]", oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di "[...]", a carico di "[...]", gravante sull'immobile in Boscotrecase al foglio 9, p.lla 438, sub 1;**

**2 - Ipoteca volontaria del 29.12.2006 al RG 99665 e al RP 40008, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 22-12-2006 rep. n. 36217/19795, per Notar Plinio Varcaccio Garofalo, a favore di “[...]”, per capitale di “[...]”, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di “[...]”, a carico di “[...]”, gravante sull’immobile in Boscotrecase al foglio 9, p.lla 438, sub 1;**

**3 - Ipoteca giudiziale del 26.10.2010 al RG 46597 e al RP 8794, derivante da decreto ingiuntivo del 13.10.2010, rep. n. 8139 emesso dal Tribunale di Napoli, a favore di “[...]”, per capitale di “[...]”, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di “[...]”, a carico di “[...]”, di “[...]”, di “[...]”, gravante – tra gli altri cespiti – sull’immobile in Boscotrecase al foglio 9, p.lla 438, sub 2;**

**4 - Trascrizione del 29.11.2010 al RG 51869 e al RP 35076, nascente da decreto di sequestro preventivo del 22.11.2010, rep. n. 1556/2009 emesso dal Tribunale di Torre Annunziata, Ufficio G.I.P., a favore di “[...]”, a carico di “[...]”, gravante sull’immobile in Boscotrecase al foglio 9, p.lla 438, sub 2 (\*);**

**5 - Trascrizione del 03.12.2010 al RG 52612 e al RP 35616, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 27.10.2010, rep. n. 2084/2010, dell’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Torre Annunziata, a favore di “[...]” e “[...]”, a carico di “[...]”, gravante sull’immobile in Boscotrecase al foglio 9, p.lla 438, sub 2.**

Si precisa che per tale formalità v’è già ordine di cancellazione.

**6 - Trascrizione del 09.02.2011 al RG 5558 e al RP 3944, nascente da decreto di sequestro preventivo del 05.02.2011, rep. n. 1556/2009, emesso dal Tribunale di Torre Annunziata, Ufficio G.I.P., a favore di “[...]”, a carico di “[...]”, gravante sull’immobile in Boscotrecase al foglio 9, p.lla 438, sub 2 (\*)<sup>2</sup>;**

**7 - Trascrizione del 30.05.2012 al RG 22502 e al RP 17298, nascente da decreto di sequestro conservativo del 23.05.2012, rep. n. 65294, emesso dalla Corte dei Conti, Sezione Giurisdizionale Campania, sede di Napoli, a favore di “[...]”, a carico “[...]”, gravante, tra l’altro, sull’immobile in Boscotrecase al foglio 9, p.lla 438, sub 2.**

Si precisa che per suddetta formalità v’è provvedimento di revoca.

**8 - Trascrizione del 27.07.2023 al RG 38816 e al RP 30151, nascente da sentenza penale del Tribunale di Torre Annunziata n. 120511 del 15.04.2013 con cui è stata**

---

<sup>2</sup> N.B. PER LE FORMALITA’ SUB 4) E 6) V’E’ ANNOTAZIONE DEL 31/10/2024 – R.P. 4185, R.G. 52386 - DI RESTITUZIONE ALL’AVENTE DIRITTO DI QUANTO IN SEQUESTRO.

disposta l'acquisizione al patrimonio comunale ex art. 44, comma 2, DPR 380/2001 (confisca per lottizzazione abusiva).

In relazione a suddetta formalità corre l'obbligo di riferire che con Ordinanza del 09.03.2021 (n. 909/2019 SIGE) la Corte di Appello di Napoli, Seconda Sezione Penale, nell'accogliere il ricorso incidentale proposto da "[...]", con l'intervento di "[...]", accertata la sussistenza dei requisiti della buona fede e dell'affidamento incolpevole in capo alla medesima, terza titolare del diritto reale di garanzia, **ha dichiarato "(...) opponibile l'ipoteca accesa in favore della società istante rispetto alla confisca del complesso immobiliare denominato 'Villa Rota', disposta con sentenza di questa Corte del 14.03.2017, definitiva dal 21.03.2019"**.

Per quanto in narrativa detta formalità è inopponibile alla presente Procedura.

**9 - Trascrizione del 12.03.2024 al RG 12481 e al RP 9846, nascente** da verbale di pignoramento immobiliare del 23.02.2024, rep. n. 1137/2024, eseguito dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Torre Annunziata, **a favore di "[...]", a carico di "[...]", gravante** sull'immobile in Boscotrecase al foglio 9, p.lla 438, sub 2, con unità precedente identificata al foglio 9, p.lla 438, sub 1. (N.B. Il predetto pegno ha originato la presente procedura espropriativa).

Tali formalità saranno cancellate nel corso della procedura.

## **PRECISAZIONI**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso (ovvero il 75%), e quindi non inferiore a **euro 1.603.125,00 (Unmilionesecentotremilacentovecinque)** 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 ed accettazione, la conoscenza integrale delle condizioni del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima depositata in data 11 giugno 2024 dall'esperto nominato, arch. Luca Velotti, a cui si rinvia per una più analitica descrizione del bene staggito, oltre che per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri, pesi e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sul bene, che assieme alle foto sarà pubblicizzata sui siti

internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astelegale.net](http://www.astelegale.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 il bene si trova, 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 identificato, descritto e valutato 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.

**Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ed economici di ripristino dello stato dei luoghi originario e/o conforme ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, anche se per qualsiasi motivo non considerati dall'esperto, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.**

## **CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA TELEMATICA**

### **DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA**

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

La vendita avrà luogo il giorno **09 LUGLIO 2026**, alle ore **16:00** con il prosieguo, innanzi al Professionista delegato Avv. Natale Pregevole con studio sito in Torre Annunziata (Na) alla via Vesuvio n. 17.

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

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, entro le ore 23:59 (ventitré e minuti cinquantanove) del giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro le ore 23.59 (ventitré e minuti cinquantanove) del giorno 08 luglio 2026.

\*.\*.\*.\*.\*

Il **gestore della vendita telematica** è la società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.a.**;

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

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato **Avv. Natale PREGEVOLE**;

### **OFFERTA DI ACQUISTO**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) del Ministero della Giustizia.

Si precisa che 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).

Si precisa ulteriormente, che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria

### **L'offerta deve contenere:**

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

**All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

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

### **Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

**oppure**

**b) direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d. m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la 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 *mail* del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita;

- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### **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 33/2024 – CONTO CAUZIONI**) acceso presso la Banca di Credito Popolare - Filiale di Torre Annunziata (NA) Via Alfani, recante il seguente **codice IBAN: IT53 C 05142 40290 CC1486057685**.

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. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione 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:**

- 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.

**L'offerta presentata è irrevocabile.**

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi 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 PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

a) in primo luogo e **IN OGNI CASO** alla gara *ex art.* 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: - dell'entità del prezzo offerto; - dell'entità della cauzione prestata; - dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta. Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI innanzi indicati:**

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- **la gara avrà termine alle ore 11:00 del giorno successivo a quello in cui il**

**Professionista delegato avrà avviato la gara.**

#### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:**

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di quattro ore). Si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 11:00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun *extra time* (15 minuti);

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

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

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

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

- al Professionista delegato (referente della procedura) l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (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;

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 o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – **ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico**, oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al ***“Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n. 33/2024 R.G.E.”***

Laddove si scelga la modalità di versamento del saldo prezzo con bonifico bancario, si indica che è già acceso conto corrente intestato alla Procedura ed all'ordine del G.E. presso la Banca di Credito Popolare - Filiale 166 di Torre del Greco (NA) Via Nazionale 1005, recante il seguente **codice IBAN: IT 53 C 05142 40290 CC1486057685**.

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

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

### **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 33/2024 CONTO SPESE AGGIUDICAT./CRED.**) acceso presso la Banca di Credito Popolare - Filiale 166 di Torre del Greco (NA) Via Nazionale 1005, recante il seguente **codice IBAN: IT 68 B 05142 40290 CC 1486057684** (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. 33/2024 R.G.E.**".

### **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.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

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

- inserimento di un annuncio sul “Portale delle Vendite Pubbliche” di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- 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](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Kijiji.it](http://Kijiji.it) - Gruppo eBay, nonché sul sito internet [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

### **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 TRASERIMENTO**

Entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuto 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. Natale Pregevole 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 mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).

Il Professionista delegato provvederà 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 provvederà 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.

Il Professionista delegato provvederà altresì 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**

Il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato, **Avv. Natale Pregevole**, presso il proprio studio sito in Torre Annunziata (Na) alla via Vesuvio n. 17, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: **telefono/telefax 0818612760**; indirizzo di **posta elettronica certificata: [natale.pregevole@forotorre.it](mailto:natale.pregevole@forotorre.it)** - **indirizzo email: [natalepregevole@libero.it](mailto:natalepregevole@libero.it)**.

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione, ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori, il medesimo Professionista delegato, **Avv. Natale Pregevole**.

Si precisa, al fine di rendere edotti i terzi acquirenti del suindicato cespite 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, li 15 Aprile 2026

Il Professionista delegato  
Avv. Natale Pregevole