

Studio Legale
Avv. Roberta de Rienzo
Via San Giovanni Battista de la Salle, 16
Tel/fax 8506477 cell.3392226149
Pec: roberta.derienzo@forotorre.it
Mail: rderienzo@virgilio.it
80045 Pompei (NA)
Cod. Fisc. DRNRRT68R57G190B

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

R.G. E.I. n. 44/2025

**Giudice Esecuzione dott.ssa Valentina Vitulano
Delegato alla Vendita Avv. Roberta de Rienzo**

AVVISO DI VENDITA

L'Avv.to Roberta de Rienzo (C.F. DRNRRT68R57G190B) PEC: roberta.derienzo@forotorre.it tel 081 850 64 77 custode giudiziario, delegato per la vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione dott. Francesco Abete, con ordinanza del 18.11.2025. nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 44/2025 ad istanza di [REDACTED] S.p.A.) [REDACTED]

AVVISA

che il giorno **07 (sette) ottobre 2026 (duemilaventisei), alle ore 11,00 (undici e zero minuti)** con il prosieguo, si svolgerà, davanti a sé, presso il proprio studio sito in Pompei alla Via San Giovanni Battista de la Salle n. 16, la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA di n.ro tre lotti, in seguito descritti, nell'ambito del giudizio di espropriazione immobiliare in epigrafe, alle modalità e condizioni di seguito riportate. Si rende noto, altresì: che nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e 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 (ventitre e cinquantanove minuti) del giorno 06 (sei) ottobre 2026 (duemilaventisei);**

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

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

- **il termine di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti** (ovverosia, il termine entro il quale – laddove sia concretamente disposta la gara – gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente avviso di vendita) **è fissato "entro le ore 11:00 (undici e zero minuti) del primo giorno successivo" a quello in cui il Professionista abbia avviato la gara), pertanto entro le ore 11:00 (undici e zero minuti) dell'08 (otto) ottobre 2026 (duemilaventisei);**

- **la data per le determinazioni finali sulle offerte è fissata nel giorno successivo alla scadenza del sopra indicato termine per lo svolgimento della gara tra gli**



Studio Legale
Avv. Roberta de Rienzo
Via San Giovanni Battista de la Salle, 16
Tel/fax 8506477 cell.3392226149
Pec: roberta.derienzo@forotorre.it
Mail: rderienzo@virgilio.it
80045 Pompei (NA)
Cod. Fisc. DRNRRT68R57G190B

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.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da eleaborato peritale e successive integrazioni e relativi allegati)

I beni di cui al presente avviso e relativi al lotto uno, due e tre posti in vendita vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale, a quella dell'esperto perito e ad ogni altro documento inerente ad esso allegato, che deve intendersi parte integrante del presente avviso. Gli interessati alla vendita e alla partecipazione all'asta, ne possono prendere conoscenza, consultando il fascicolo dell'esecuzione nelle forme scaricabili via internet e sul sito www.astegiudiziarie.it

LOTTO UNO

LOTTO UNO - 1000/1000 della piena proprietà appartamento sito in Castellammare di Stabia (NA) alla via Renato Rajola n° 61, scala B, piano 1, int. 5, censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al fg. 7, p.lla 31, sub. 42z. c. 1, cat. A/2, cl. 5, cons. 6,5, sup. cat. 151 m² (incluse aree scoperte), Euro 822,46. Piena ed esclusiva proprietà di appartamento ubicato in Castellammare di Stabia (NA), alla via Renato Rajola (già via Napoli) n. 61, scala B, piano 1, int. 5; l'immobile è esteso per 150,00 m² (superficie commerciale incluse aree scoperte); confina con appartamento int. 6 (sub. 43) a NORD, con area esterna condominiale ad EST, con area esterna condominiale e rivo San Marco a SUD, con appartamento int. 4 ad OVEST; riportato nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al foglio 7, particella 31, subalterno 42, z. c. 1, cat. A/2, cl. 5, cons. 6,5, sup. cat. 151 m² (incluse aree scoperte), Euro 822,46; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale dell'esperto Ing. Gerardo NASTI depositata in atti il 18.10.2025, risulta esservi licenza edilizia 101 e 10, pratica 262, del 19 luglio 1968, depositata agli atti della Pubblica Amministrazione. Pervenuto all'esecuzione in virtù degli atti di DIVISIONE A STRALCIO del 19.12.2007 a firma del notar Salvatore DI MARTINO di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053, raccolta n. 15064, trascritto in data 17.01.2008 ai nn. 2902/1881 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, DONAZIONE del 19.12.2007 a firma del notar Salvatore DI MARTINO di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053 raccolta n.



15064, trascritto in data 17.01.2008 ai nn. 2900/1879 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2.

DATI CATASTALI

Il suddetto immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al foglio 7, particella 31, subalterno 42, z. c. 1, cat. A/2, cl. 5, cons. 6,5, sup. cat. 151 m² (incluse aree scoperte), Euro 822,46. **PREZZO BASE DEL LOTTO UNO: € 275.000,00 (euro duecentoseptantacinquemila/00). OFFERTA MINIMA PRESENTABILE pari al 75% del valore dell'asta € 206.250,00 (Euro duecentoseimiladuecentocinquanta/00). RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI € 5.000,00 (cinquemila /00)**

PROVENIENZA

- ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO del 19.12.2007 a firma del notar Salvatore DI MARTINO di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053, raccolta n. 15064, trascritto in data 17.01.2008 ai nn. 2902/1881 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2. In virtù di tale atto i sigg. [redacted] Castellammare di Stabia (NA) il 23.05.1958, c. f. [redacted]

[redacted] trasferivano, in regime di separazione dei beni, ciascuna pari ad $\frac{1}{4}$ le rispettive quote di proprietà sull'immobile sopraccitato, alla [redacted]

[redacted] Quest'ultima, essendo già titolare del diritto di proprietà sul medesimo bene nella misura di $\frac{1}{4}$, ne acquisiva la piena (1/1) ed esclusiva proprietà; -

- ATTO DI DONAZIONE del 19.12.2007 a firma del notar Salvatore DI MARTINO di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053, raccolta n. 15064, trascritto in data 17.01.2008 ai nn. 2900/1879 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2. In virtù di tale atto la [redacted] Castellammare di Stabia (NA) in data 08.10.1937, c. f. DMRCLL37R48C129K, donava, a titolo di anticipata successione ed in parti uguali, la piena proprietà dell'immobile de quo ai sigg. [redacted]

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 21.12.1972 a firma del notar Francesco Saverio D'ORSI di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 47489, raccolta n. 6023, trascritto in data 22.01.1973 ai nn. 5282/4702 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2. In virtù di tale atto la [redacted]

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Studio Legale
Avv. Roberta de Rienzo
Via San Giovanni Battista de la Salle, 16
Tel/fax 8506477 cell.3392226149
Pec: roberta.derienzo@forotorre.it
Mail: rderienzo@virgilio.it
80045 Pompei (NA)
Cod. Fisc. DRNRRT68R57G190B

stata verosimilmente realizzata in epoca successiva alla presentazione dell'ultima planimetria agli atti del catasto dell'afferente unità immobiliare e, precisamente, successivamente al 12.02.2009 (cfr. ALL. 1.4.3 - Planimetria u. i. fgl. 7 – part. 31 – sub. 42), NON ESSENDO RAPPRESENTATA nella medesima planimetria; Pertanto, in virtù di tutto quanto sopra riportato è possibile affermare che: • la veranda rilevata in corso di sopralluogo, realizzata verosimilmente dopo il 2009, costituisce un abuso edilizio NON SANABILE . Al riguardo, il TAR Lazio con sentenza del 7 febbraio 2025 ha stabilito che interventi abusivi in aree vincolate (paesaggistiche, ambientali, idrogeologiche) non sono condonabili, specialmente se comportano aumento di volume o superficie (cfr. ALL. 17 - Accertamento esistenza vincoli Soprintendenza)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato.

LOTTO DUE

LOTTO DUE - 1000/1000 piena proprietà locale commerciale sito in Castellammare di Stabia (NA) alla via Annunziatella n. 24/A, piano T, censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al fg. 6, p.lla 763, sub. 1 (ex. sub. 103)

Immobile ad uso commerciale avente una superficie utile commerciale di circa 461 m², sito in Castellammare di Stabia (NA) alla via Annunziatella n° 24/A, p. T, censito nel catasto fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al fg. 6, p.lla. 763, sub. 1, z. c. 2, cat. C/1, cl. 7, cons. 415 m², sup. cat. 483 m², rcl. Euro 8.680,35. Detto immobile confina: → a nord con u. i. avente accesso da via Annunziatella n° 24/B; → ad est con Corso Italia; → a sud con u. i. avente accesso da via Annunziatella n° 24; → ad ovest con cortile comune ed u. i. sub. 102. Per quanto attiene alle CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (ubicazione, vie di comunicazione, servizi, qualità urbanistico-sociale ed ambientale) dell'immobile de quo, si osserva quanto segue: → il fabbricato di appartenenza del citato immobile si trova in via Annunziatella n. 24/A, strada urbana della zona orientale di Castellammare di Stabia, collegata al centro urbano tramite gli assi viari di Viale Europa e via Nocera; → detta via ricade in una zona semicentrale con una discreta dotazione dei servizi di base. In particolare, nel raggio di 900 – 1000 m si possono trovare scuole, chiese, attività commerciali e terziarie quali supermercati, farmacie, bar, ristoranti, uffici postali, banche, ecc.; → in merito alla raggiungibilità dalle zone limitrofe, detta via è servita dalle linee autobus EAV, 3, 4, 6, 74, 301, 303, 304, 306, 315, Curreri, SITA e Mare. La stazione Circumvesuviana più vicina è la stazione di Pioppaino, situata a circa 860 metri da Via Annunziatella, raggiungibile in circa 12 minuti a piedi. Questa stazione è servita dalla linea L1 della Circumvesuviana, che collega Napoli a Sorrento, passando per Pompei e Castellammare di Stabia. In merito alle CARATTERISTICHE INTRINSECHE (destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione nel contesto



Studio Legale
Avv. Roberta de Rienzo
Via San Giovanni Battista de la Salle, 16
Tel/fax 8506477 cell.3392226149
Pec: roberta.derienzo@forotorre.it
Mail: rderienzo@virgilio.it
80045 Pompei (NA)
Cod. Fisc. DRNRRT68R57G190B

del fabbricato, qualità edilizia, dimensioni) dell'immobile in esame, si riporta quanto segue: → il cespite pignorato è un locale commerciale di circa 436,00 m² (superficie utile lorda escluse aree scoperte) facente parte di un fabbricato di un piano fuori terra, costituito da n° 2 unità immobiliari di categoria catastale C/1 (cfr. ALL. 1.4.1); → detto fabbricato, realizzato nel 1974, è costituito da un primo corpo di fabbrica (sub. 1) con struttura portante in ferro, tamponature in muratura e copertura in lamiera, e da un secondo corpo di fabbrica (sub. 102), realizzato in aderenza al primo con blocchi di lapillo cemento e solaio in latero-cemento (cfr. ALL. 11.3); ↳ dal confronto dell'estratto di mappa catastale del foglio di mappa 6 con l'immagine satellitare si evince che detto fabbricato insiste sulla p.lla terreni n. 763 (cfr. ALL. 1.1.7); ↳ al citato fabbricato è annessa un'area esterna di circa 215 m² di cui 175 m² adibiti a parcheggio. Si evidenzia che su tale area, in comune con l'u. i. sub. 102, insiste un corpo di fabbrica ABUSIVO avente una superficie di circa 40 m² ed un volume di 106 m³, realizzato in aderenza al cespite sub. 102 da cui ha accesso; ↳ il varco di ingresso alla predetta area cortilizia è munito di n° 2 cancelli in ferro di cui uno scorrevole e l'altro ad un'anta battente; ↳ le condizioni di manutenzione/conservazione dell'involucro esterno del fabbricato di appartenenza del cespite staggito appaiono buone, non evidenziandosi zone ammalorate della tamponatura.

In merito all'unità immobiliare in esame, si osserva che:

- la distribuzione planivolumetrica rilevata in corso di sopralluogo corrisponde sostanzialmente a quella riportata nella planimetria catastale, così come evidenziato nell'elaborato Sovrapposizione stato di fatto - planimetria catastale (cfr. - ALL. 2.3) di seguito riportato;
- nel muro divisorio tra l'unità immobiliare in esame (sub. 1) e quella contraddistinta dal sub. 102 è stata realizzata, in assenza di titolo autorizzativo un'apertura per consentire l'accesso diretto tra le medesime unità;
- nel muro perimetrale ad est, sono presenti n° 2 vani finestra posti ad una altezza di circa 2,50 m dal piano di calpestio, muniti di serramento in alluminio e cancellate in ferro;
- il varco di ingresso all'immobile de quo, di dimensioni ridotte rispetto a quelle originarie (cfr. § 11 - Indicazione della conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative), è munito di infisso in alluminio;
- una tettoia con struttura in ferro e tegole in pvc, realizzata in assenza di titolo edilizio, è posta in aderenza alla facciata principale;
- le caratteristiche dimensionali dell'unità immobiliare de quo, costituita da un unico ambiente adibito ad ESPOSIZIONE E VENDITA di articoli commerciali, sono riportate nella seguente tabella delle caratteristiche dimensionali;
- il locale WC è assente. Al riguardo si evidenzia che all'interno del manufatto abusivo sopraccitato è stato realizzato un WC a servizio delle uu. ii. sub. 1 e 102.



Studio Legale
Avv. Roberta de Rienzo
Via San Giovanni Battista de la Salle, 16
Tel/fax 8506477 cell.3392226149
Pec: roberta.derienzo@forotorre.it
Mail: rderienzo@virgilio.it
80045 Pompei (NA)
Cod. Fisc. DRNRRT68R57G190B

DATI CATASTALI

Il suddetto immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al fgl. 6, p.lla 763, sub. 1, z. c. 2, cat. C/1, cl. 7, cons. 415 m², sup. cat. 483 m², rcl. Euro 8.680,35. **PREZZO BASE DEL LOTTO DUE:**
€ 428.000,00 (euro quattrocentototomila/00). **OFFERTA MINIMA PRESENTABILE** pari al 75% del valore dell'asta € 321.000,00 (Euro trecentototomila/00). **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI** € 5.000,00 (cinquemila /00)

PROVENIENZA

- DIVISIONE A STRALCIO del 19.12.2007 a firma del notar Salvatore DI MARTINO di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053, raccolta n. 15064, trascritto in data 17.01.2008 ai nn. 2902/1881 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. ALL. 1.3.1). In virtù di tale atto i sigg. [REDACTED]

[REDACTED],
trasferivano, in regime di separazione dei beni, le rispettive quote di proprietà sull'immobile staggito, ciascuna pari ad ¼, alla sig.ra [REDACTED]

Quest'ultima, essendo già titolare del diritto di proprietà sul medesimo bene nella misura di ¼, ne acquisiva la piena (1/1) ed esclusiva proprietà;

- COMPRAVENDITA del 19.12.2007 a firma del notar Salvatore DI MARTINO di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053, raccolta n. 15064, trascritto in data 17.01.2008 ai nn. 2899/1878 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. ALL. 1.3.1). In virtù di tale atto i sigg. [REDACTED],
[REDACTED] di [REDACTED] (NA) il 22.05.1958, C. C.S.P.I. N. 558/E22/G1200,
per i diritti di proprietà pari a 250/1000, e [REDACTED] di [REDACTED] (NA) il 22.05.1958, C. C.S.P.I. N. 558/E22/G1200,
per i diritti di proprietà pari a [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 250/1000, vendevano, in regime di separazione dei beni, le rispettive quote di proprietà sul bene sopraccitato alle sig.re [REDACTED] a [REDACTED]

[REDACTED] ciascuna in separazione dei beni, acquisivano le suddette quote di proprietà in parti uguali;

- COMPRAVENDITA del 06.10.1992 a firma del notar Maria Caterina BELLONE di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 133586, raccolta n. 7206, registrato in Castellammare di Stabia (NA) in data 26.10.1992 al n. 3488, trascritto in data 26.10.1992 ai nn. 36519/27612 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. ALL. 1.3.2). In virtù di tale atto il sig. [REDACTED]



Studio Legale
Avv. Roberta de Rienzo
Via San Giovanni Battista de la Salle, 16
Tel/fax 8506477 cell.3392226149
Pec: roberta.derienzo@forotorre.it
Mail: rderienzo@virgilio.it
80045 Pompei (NA)
Cod. Fisc. DRNRRT68R57G190B

██████████, per i diritti di proprietà pari a 500/1000, vendeva la rispettiva quota di proprietà sul bene sopraccitato al sig. ██████████

congiugato in regime di COMUNIONE LAGALE DEI BENI con la sig.ra ██████████

COMPRAVENDITA del 18.02.1991 a firma del notar Maria Caterina BELLONE di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 117297, raccolta n. 6089, registrato in Castellammare di Stabia (NA) in data 11.03.1991 al n. 1212, trascritto in data 12.03.1991 ai nn. 10815/8776 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. ALL. 1.3.3). In virtù di tale atto il sig. ██████████

per i diritti di proprietà pari a 500/1000, vendeva la rispettiva quota di proprietà sul bene sopraccitato al ██████████ in separazione dei beni.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Alla luce delle verifiche effettuate per l'accertamento dell'esistenza dei titoli edilizi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castellammare di Stabia sono stati reperiti i seguenti documenti: → domanda di Condonò edilizio ai sensi della legge 47/85 (protocollo n. 3669 del 01.04.1986), presentata dal sig. ██████████ per opere abusive, terminate nell'anno 1974, concernenti la realizzazione di un fabbricato costituito da n° 2 corpi di fabbrica, costituiti da un capannone con struttura portante in ferro di circa 420 mq, adibito a garage/autorimessa, ed un manufatto in muratura di tufo di circa 20 mq, adibito ad ufficio/deposito (cfr. ALL.TI 11.7 e 11.9); → certificazioni attestanti la definizione dell'istanza di Condonò Edilizio ai sensi della legge 47/85 (protocollo n. 308 del 10.04.1997 e n. 302 del 13.02.1997) (cfr. ALL. 11.1); → denuncia di Inizio Attività del 21.07.1999 (cfr. ALL. 11.3), presentata dal ██████████ per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria concernenti: - - - la sostituzione della copertura in lamiera; il rifacimento dell'intonaco, interno ed esterno la sostituzione della pavimentazione e dei rivestimenti nei servizi; il rifacimento dell'impianto idrico ed elettrico; → elaborato grafico con inquadramento urbanistico, prospetto e sezioni del fabbricato, annesso alla DIA del 21.07.1999 (cfr. ALL. 11.4); → concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 35, comma IX, della legge 47/85 e della legge 724/94, n. 16, prat. n. 1339, pubblicata all'albo Pretorio del Comune di Castellammare di Stabia in data 26.08.1999 (cfr. ALL. 11.8); → comunicazione fine lavori di cui alla sopraccitata D.I.A., datata 06.12.1999 (cfr. ALL. 11.3); → SCIA edilizia per il cambio di destinazione d'uso da C/6 a C/1 dell'immobile censito al fg. 6, p.lla 763, sub. 103, registrata al protocollo comunale al n. 7317 in data 20.02.2015, ██████████

Studio Legale
Avv. Roberta de Rienzo
Via San Giovanni Battista de la Salle, 16
Tel/fax 8506477 cell.3392226149
Pec: roberta.derienzo@forotorre.it
Mail: rderienzo@virgilio.it
80045 Pompei (NA)
Cod. Fisc. DRNRRRT68R57G190B

██████████; → certificato di agibilità/abitabilità prot. 17334 del 30.04.2015, rilasciato dal SETTORE URBANISTICA – UFFICIO CONDONO EDILIZIO del COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) per gli immobili censiti al fg. 6, p.lla 763, sub. 103, cat C/6, 412 mq e fg. 6, p.lla 763, sub. 101, cat C/1, 17 mq (cfr. ALL. 11.2). Al riguardo si evidenzia che nel certificato in esame è stato riportato erroneamente sub 101 in luogo di sub. 102 ; → certificato di agibilità/abitabilità prot. 43885 del 22.10.2015, rilasciato dal SETTORE URBANISTICA – UFFICIO CONDONO EDILIZIO del COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) per gli immobili censiti al fg. 6, p.lla 763, sub. 101, cat C/1, 17 mq e fg. 6, p.lla 763, sub. 1, cat C/1, 415 mq (cfr. ALL. 11.2). Al riguardo si evidenzia che nel certificato in esame è stato riportato erroneamente sub 101 in luogo di sub. 102 ; Effettuata un'attenta disamina della citata documentazione, è possibile confermare lo stato legittimo dell'immobile staggito ad eccezione delle seguenti IRREGOLARITA' : ⊗ modifica dei vani luce del prospetto est e del vano di ingresso del prospetto ovest (cfr. grafici allegati alle suddette pratiche amministrative). Al riguardo si evidenzia che detta modifica è stata realizzata senza alcun titolo abilitativo (SCIA o PdC); ⊗ la certificazione APE allegata alla SCIA 2015, oltre ad essere scaduta, non tiene conto delle modifiche delle aperture dei prospetti sopraccitate e degli infissi realizzati a chiusura degli stessi, rendendola non conforme allo stato di fatto; ⊗ presenza di una tettoia, realizzata in assenza di titolo edilizio (SCIA), in aderenza alla facciata principale; ⊗ presenza di un volume abusivo sull'area cortilizia pertinenziale e, precisamente, in continuità con l'u. i. sub. 102, avente una superficie commerciale di 43 m² ed un volume di circa 106 m³. Al riguardo si evidenzia che: ♣ tale volume, presente nelle foto satellitari già dall'anno 2002 (cfr. ALL. 11.10), non risulta invece presente né negli elaborati grafici allegati alla SCIA sopraccitata, né nella planimetria catastale presentata nell'anno 2015 (cfr. ALL.TI 1.4.6 e 11.2); nel citato manufatto abusivo è stato realizzato il vano WC a servizio delle unità immobiliari sub. 1 e sub. 102, che, pertanto, risultano sprovviste di servizio igienico – sanitario. ⊗ nessun titolo abilitativo legittimante il frazionamento del sub. 101 (titolo da cui hanno avuto origine i subalterni 103 e 102) è stato rinvenuto presso gli archivi della P. A.. Pertanto, in considerazione di tutto quanto sopra rappresentato, per la conformità urbanistica dell'immobile staggito occorre procedere: → alla demolizione del volume abusivo sopraccitato; → alla sanatoria dell'originario frazionamento; → alla sanatoria della modifica dei prospetti ovest ed est; → alla sanatoria della tettoia ubicata sul prospetto ovest; → alla chiusura del vano di comunicazione con il sub. 102; → alla realizzazione di un servizio igienico - sanitario a servizio dell'immobile staggito; → alla redazione di un nuovo certificato APE; → all'adeguamento catastale.



Studio Legale
Avv. Roberta de Rienzo
Via San Giovanni Battista de la Salle, 16
Tel/fax 8506477 cell.3392226149
Pec: roberta.derienzo@forotorre.it
Mail: rderienzo@virgilio.it
80045 Pompei (NA)
Cod. Fisc. DRNRRT68R57G190B

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato.

LOTTO TRE

LOTTO TRE - 1000/1000 piena proprietà locale commerciale sito nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Annunziatella n° 24/A, piano T, censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al fg. 6, p.lla 763, sub. 102, z. c. 2, cat. C/1, cl. 12, cons. 17 m², sup. cat. 21 m², Euro 760,33. Piena ed esclusiva proprietà di locale commerciale ubicato in Castellammare di Stabia (NA), via Annunziatella n. 24/A, piano terra; l'immobile è esteso per mq 31,00 m² (superficie commerciale); confina con cortile comune a nord, con u. i. sub. 1 ad est, con u. i. avente accesso da via Annunziatella n° 24 a sud, con manufatto abusivo insistente sul cortile comune ad ovest; riportato nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al al fg. 6, p.lla 763, sub. 102, z. c. 2, cat. C/1, cl. 12, cons. 17 m², sup. cat. 21 m², Euro 760,33; il descritto stato dei luoghi corrisponde pressochè alla consistenza catastale; giusta relazione peritale dell'esperto Ing. Gerardo NASTI depositata in atti il 18.10.2025, lo stato dei luoghi risulta essere difforme rispetto all'istanza di condono protocollata al n. 3689 in data 01.04.1986 e successive integrazioni in virtù della diversa distribuzione degli spazi interni, della modifica del prospetto nord, della realizzazione (non assentita) di un varco di passaggio tra la medesima unità immobiliare e quella contraddistinta dal sub. 1 e della realizzazione di un corpo di fabbrica abusivo sull'area esterna pertinenziale ed in continuità al cespite staggito. Pervenuto all'esecutata in virtù degli atti di DIVISIONE A STRALCIO del 19.12.2007 a firma del notar Salvatore DI MARTINO di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053, raccolta n. 15064, trascritto in data 17.01.2008 ai nn. 2902/1881 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, e di COMPRAVENDITA del 19.12.2007 a firma del notar Salvatore DI MARTINO di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053, raccolta n. 15064, trascritto in data 17.01.2008 ai nn. 2899/1878 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2.

DATI CATASTALI

Il suddetto immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al al fg. 6, p.lla 763, sub. 102, z. c. 2, cat. C/1, cl. 12, cons. 17 m², sup. cat. 21 m², Euro 760,33. **PREZZO BASE DEL LOTTO DUE: € 12.250,00 (euro dodicimiladuecentocinquanta/00). OFFERTA MINIMA PRESENTABILE pari al 75% del valore dell'asta € 9.187,50 (Euro novemilacentottantasette/50). RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI € 1.000,00 (mille /00)**



Studio Legale
Avv. Roberta de Rienzo
Via San Giovanni Battista de la Salle, 16
Tel/fax 8506477 cell.3392226149
Pec: roberta.derienzo@forotorre.it
Mail: rderienzo@virgilio.it
80045 Pompei (NA)
Cod. Fisc. DRNRRT68R57G190B

PROVENIENZA

DIVISIONE A STRALCIO del 19.12.2007 a firma del notar Salvatore DI MARTINO di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053, raccolta n. 15064, trascritto in data 17.01.2008 ai nn. 2902/1881 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. ALL. 1.3.1).

In virtù di tale atto i sigg. **CESARANO Alfonso**, nato Castellammare di Stabia

[REDACTED], trasferivano, in regime di separazione dei beni, le rispettive quote di proprietà sull'immobile staggito, ciascuna pari ad $\frac{1}{4}$, alla

[REDACTED]. Quest'ultima, essendo già titolare del diritto di proprietà sul medesimo bene nella misura di $\frac{1}{4}$, ne acquisiva la piena (1/1) ed esclusiva proprietà; - **COMPRAVENDITA** del 19.12.2007 a firma del notar Salvatore DI MARTINO di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 179053, raccolta n. 15064, trascritto in data 17.01.2008 ai nn. 2899/1878 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. ALL. 1.3.1). In virtù di tale atto i

[REDACTED], per i diritti di proprietà pari a 250/1000, e

[REDACTED], per i diritti di proprietà pari a 250/1000, vendevano, in regime di separazione dei beni, le rispettive quote di proprietà sul bene sopraccitato alle sig.re

[REDACTED], c.

[REDACTED]

[REDACTED]

e **CESARANO Clelia**, ciascuna in separazione dei beni, acquisivano le suddette

quote di proprietà in parti uguali; - **COMPRAVENDITA** del 06.10.1992 a

firma del notar Maria Caterina BELLONE di Castellammare di Stabia (NA),

repertorio n. 133586, raccolta n. 7206, registrato in Castellammare di Stabia

(NA) in data 26.10.1992 al n. 3488, trascritto in data 26.10.1992 ai nn.

36519/27612 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. ALL. 1.3.2).

In virtù di tale atto il

[REDACTED], per i diritti di proprietà pari a

500/1000, vendeva la rispettiva quota di proprietà sul bene sopraccitato al sig.

CESARANO Giulio, nato a Castellammare di Stabia (NA) il 25.01.1961, c. f.

[REDACTED] coniugato in regime di **COMUNIONE LAGALE DEI**

BENI con la sig.ra

[REDACTED] - **COMPRAVENDITA** del 18.02.1991 a firma del notar

Maria Caterina BELLONE di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n.

117297, raccolta n. 6089, registrato in Castellammare di Stabia (NA) in data

11.03.1991 al n. 1212, trascritto in data 12.03.1991 ai nn. 10815/8776 presso la

Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. ALL. 1.3.3). In virtù di tale atto il



Studio Legale
Avv. Roberta de Rienzo
Via San Giovanni Battista de la Salle, 16
Tel/fax 8506477 cell.3392226149
Pec: roberta.derienzo@forotorre.it
Mail: rderienzo@virgilio.it
80045 Pompei (NA)
Cod. Fisc. DRNRRT68R57G190B

- COMPRAVENDITA del 18.02.1991 a firma del notar Maria Caterina BELLONE di Castellammare di Stabia (NA), repertorio n. 117297, raccolta n. 6089, registrato in Castellammare di Stabia (NA) in data 11.03.1991 al n. 1212, trascritto in data 12.03.1991 ai nn. 10815/8776 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. ALL. 1.3.3). In virtù di tale atto il sig. [REDACTED], nato a Sant'Antonio Abate (NA) il 26.09.1910, c. f. BZZPRD10P26E557D, per i diritti di proprietà pari a 500/1000, vendeva la rispettiva quota di proprietà sul bene sopraccitato al [REDACTED] in separazione dei beni.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Ai fini dell'esatta individuazione del fabbricato a cui afferisce l'immobile staggito, si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto satellitare con l'estratto di mappa catastale del foglio 6. Da tale sovrapposizione si evince che il bene in esame insiste sulle particelle di terreno contraddistinta dal numero 763 del foglio di mappa 6 (cfr. § 3.2 - Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare). Alla luce della sovrapposizione della planimetria catastale con il rilievo dello stato di fatto (cfr. ALL. 2.3) è possibile affermare che: - l'identificativo catastale dell'immobile de quo (foglio 6, p.lla 763, sub. 102) non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate; - il manufatto abusivo sopraccitato (cfr. § 3.2 - Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare) risulta fuso, sul piano fisico, con quello pignorato. Tale manufatto, essendo stato realizzato: - nei primi anni del 2000 in assenza titolo autorizzativo, così come si evince dalle foto satellitari dell'epoca (cfr. ALL. 11.10); - su suolo sottoposto a vincoli ambientali e paesaggistici, necessitante del parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Napoli e Provincia; senza presentazione di alcuna domanda di sanatoria nel termine previsto (31 marzo 2004) dall'ultimo condono possibile (Legge 326/2003 - Terzo condono edilizio). non può essere sanato e, pertanto, deve essere sottoposto a demolizione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato.

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 € 206.250,00 per il Lotto Uno, € 321.000,00 per il Lotto Due, € 9.187,50 per il Lotto Tre. 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,

Studio Legale
Avv. Roberta de Rienzo
Via San Giovanni Battista de la Salle, 16
Tel/fax 8506477 cell.3392226149
Pec: roberta.derienzo@forotorre.it
Mail: rderienzo@virgilio.it
80045 Pompei (NA)
Cod. Fisc. DRNRRT68R57G190B

previa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima depositata in data 11.10.2024 dall'esperto nominato Arch. Vittorio Merito, 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 e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che, unitamente alle foto, sarà pubblicizzata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, 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 identificati, descritti e valutati nella relazione di stima redatta dall'esperto nominato. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA TELEMATICA

1) DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA

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

La vendita avrà luogo il giorno **07 ottobre 2026**, alle ore **11,00** con il prosieguito, innanzi al Professionista delegato Avv. Roberta de Rienzo presso il suo studio sito in Pompei (NA), alla Via San Giovanni Battista de la Salle n. 16. Si precisa che nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguito del presente avviso di vendita. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto



Studio Legale
Avv. Roberta de Rienzo
Via San Giovanni Battista de la Salle, 16
Tel/fax 8506477 cell.3392226149
Pec: roberta.derienzo@forotorre.it
Mail: rderienzo@virgilio.it
80045 Pompei (NA)
Cod. Fisc. DRNRRT68R57G190B

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.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, entro le ore 23.59 (ventitre e minuti cinquantanove) del giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro le ore 23.59 (ventitre e cinquantanove minuti) del giorno 06.10.2026.

Il **gestore della vendita telematica** è la società Aste Giudiziarie;

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. Roberta de Rienzo**

2) OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web “Offerta telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (<https://www.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.

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:

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



Studio Legale
Avv. Roberta de Rienzo
Via San Giovanni Battista de la Salle, 16
Tel/fax 8506477 cell.3392226149
Pec: roberta.derienzo@forotorre.it
Mail: rderienzo@virgilio.it
80045 Pompei (NA)
Cod. Fisc. DRNRRT68R57G190B

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

Studio Legale
Avv. Roberta de Rienzo
Via San Giovanni Battista de la Salle, 16
Tel/fax 8506477 cell.3392226149
Pec: roberta.derienzo@forotorre.it
Mail: rderienzo@virgilio.it
80045 Pompei (NA)
Cod. Fisc. DRNRRT68R57G190B

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, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, con la precisazione che:

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

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

Si rende noto, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo *mail* del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita;

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

3) CAUZIONE

La **cauzione**, per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (TRIB. T. ANN. PROC. ESEC. RGE 44/2025 CONTO CAUZIONI) acceso presso la Banca di Credito Popolare

Studio Legale
Avv. Roberta de Rienzo
Via San Giovanni Battista de la Salle, 16
Tel/fax 8506477 cell.3392226149
Pec: roberta.derienzo@forotorre.it
Mail: rderienzo@virgilio.it
80045 Pompei (NA)
Cod. Fisc. DRNRRT68R57G190B

Filiale Torre Annunziata, recante il seguente **codice IBAN: IT 07D05142 40290 CC 1486066877**

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.

4) ESAME DELLE OFFERTE

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

Nello specifico:

le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore, accedendo alla stessa in base alle credenziali ed alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopraindicati;

- 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



Studio Legale
Avv. Roberta de Rienzo
Via San Giovanni Battista de la Salle, 16
Tel/fax 8506477 cell.3392226149
Pec: roberta.derienzo@forotorre.it
Mail: rderienzo@virgilio.it
80045 Pompei (NA)
Cod. Fisc. DRNRRT68R57G190B

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.

5) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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



Studio Legale
Avv. Roberta de Rienzo
Via San Giovanni Battista de la Salle, 16
Tel/fax 8506477 cell.3392226149
Pec: roberta.derienzo@forotorre.it
Mail: rderienzo@virgilio.it
80045 Pompei (NA)
Cod. Fisc. DRNRRT68R57G190B

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 11:00** (undici e zero minuti) **dell'08.10.2026** (coincidente con il giorno successivo a quello in cui il Professionista delegato ha avviato la gara) **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:**
 - qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di quattro ore). Si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 11:00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);
 - la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;
 - qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- al Professionista delegato (referente della procedura) l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (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.

6) CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

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

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



Studio Legale
Avv. Roberta de Rienzo
Via San Giovanni Battista de la Salle, 16
Tel/fax 8506477 cell.3392226149
Pec: roberta.derienzo@forotorre.it
Mail: rderienzo@virgilio.it
80045 Pompei (NA)
Cod. Fisc. DRNRRRT68R57G190B

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell’offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d’asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all’esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d’asta;

- il Professionista delegato provvederà conseguentemente:

ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell’ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l’ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; ed eventualmente l’ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall’assegnatario

- nonché:

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese, come sopra determinate e dell’eventuale conguaglio dovuto;

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

7) SALDO PREZZO

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata indicato nell’avviso di vendita (con la precisazione che – **ai fini della verifica della tempestività del versamento**

– **si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico**, oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al “*Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n. 44/2025 R.G.E.I.*” Laddove si scelga la modalità di versamento del saldo prezzo con bonifico bancario, si indica che è acceso conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata presso la Banca di Credito Popolare, recante il seguente **codice IBAN: IT 44 C05142 40290 CC1486066868**



Studio Legale
Avv. Roberta de Rienzo
Via San Giovanni Battista de la Salle, 16
Tel/fax 8506477 cell.3392226149
Pec: roberta.derienzo@forotorre.it
Mail: rderienzo@virgilio.it
80045 Pompei (NA)
Cod. Fisc. DRNRRT68R57G190B

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 svolga 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, contenente le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n.231. Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione



Studio Legale
Avv. Roberta de Rienzo
Via San Giovanni Battista de la Salle, 16
Tel/fax 8506477 cell.3392226149
Pec: roberta.derienzo@forotorre.it
Mail: rderienzo@virgilio.it
80045 Pompei (NA)
Cod. Fisc. DRNRRT68R57G190B

non dovesse pervenire nel suddetto termine, il professionista delegato comunicherà tale circostanza al G.E. per consentire la segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese e della dichiarazione scritta ai sensi dell'art 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 23 da parte dell'aggiudicatario.

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

8) FONDO SPESE

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

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità: o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (TRIB. T. ANN. PROC. ESEC. RGE 44/2025 CONTO SPESE AGGIUDICAT./CRED.) acceso presso la Banca di Credito Popolare - Filiale di Torre Annunziata, recante il seguente **codice IBAN: IT 52 A051 4240 290C C 148 6066874** (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. 44/2025 R.G.E.I.*". L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

9) SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

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

10) PUBBLICITA' LEGALE

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



Studio Legale
Avv. Roberta de Rienzo
Via San Giovanni Battista de la Salle, 16
Tel/fax 8506477 cell.3392226149
Pec: roberta.derienzo@forotorre.it
Mail: rderienzo@virgilio.it
80045 Pompei (NA)
Cod. Fisc. DRNRRRT68R57G190B

- 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 e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- pubblicazione - tramite il sistema “**Rete Aste Real Estate**” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet **Casa.it**, **Idealista.it** e **Bakeca.it** - **Gruppo eBay**, nonché sul sito internet **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;
- invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema **Postaltarget** a residenti nella zona in cui è ubicato l’immobile da porre in vendita.

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

L’aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall’attuazione dell’ordine di liberazione già emesso prima dell’aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l’aggiudicazione, l’ordine di liberazione, per il caso contemplato dall’art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell’aggiudicatario - da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l’ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all’art. 605 c.p.c. a cura e spese dell’aggiudicatario o dell’assegnatario.

12) ULTERIORI ESPERIMENTI DI VENDITA.

In virtù del principio di “*continuità della delega*”, il Professionista è investito del potere di compiere, in sequenza, tutte le operazioni di vendita necessarie fino all’effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile



Studio Legale
Avv. Roberta de Rienzo
Via San Giovanni Battista de la Salle, 16
Tel/fax 8506477 cell.3392226149
Pec: roberta.derienzo@forotorre.it
Mail: rderienzo@virgilio.it
80045 Pompei (NA)
Cod. Fisc. DRNRRT68R57G190B

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.

13) 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.

14) FORMAZIONE PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

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

15) CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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

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



Studio Legale
Avv. Roberta de Rienzo
Via San Giovanni Battista de la Salle, 16
Tel/fax 8506477 cell.3392226149
Pec: roberta.derienzo@forotorre.it
Mail: rderienzo@virgilio.it
80045 Pompei (NA)
Cod. Fisc. DRNRRRT68R57G190B

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

In ogni caso, il Professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c. In nessun caso il Professionista delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del G.E.;

16) PRECISAZIONI FINALI

Il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio sito in Pompei (NA), alla Via San Giovanni Battista de la Salle n. 16 ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio, previo avviso, ai seguenti recapiti: 081.8506477 – 339.2226149; indirizzo di posta elettronica certificata: roberta.derienzo@forotorre.it - indirizzo email rderienzo@virgilio.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. Roberta de Rienzo (recapiti telefonici: 081.8506477 – 339.2226149; indirizzo di posta elettronica certificata: roberta.derienzo@forotorre.it - indirizzo email rderienzo@virgilio.it

Si precisa, al fine di rendere edotti i terzi acquirenti dei suindicati cespiti oggetto del presente avviso di vendita in merito allo stato di fatto e di diritto degli stessi, che il creditore 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, il giorno 29.06.2026

Il Professionista delegato
Avv. Roberta de Rienzo