Visto agli atti
In data: 20/04/2025

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
SEZIONE FALLIMENTARE
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA 14/2023
GIUDICE DELEGATO: Dott Amleto Pisapia
LIQUIDATORE Avv. Edoardo De Simone
AVVISO DI VENDITA

L'Avv.to Edoardo De Simone (C.F. DSMDRD79A28C129A) **PEC:** . edoardo.desimone@forotorre.it **tel 081 850 64** 77, nella sua qualità di Liquidatore della Liquidazione Controllata R.G. n. 14/2023, dichiarata dal Tribunale di Torre Annunziata con sentenza del 18 ottobre 2023 Visto il Programma di Liquidazione dell'attivo della procedura già predisposto ed approvato a norma degli artt. 272 e 275 CCII;

AVVISA

che il giorno **2 (due) luglio 2025 (duemilaventicinque)**, 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 ai sensi dell'art. 216, c.4, CCII del Lotto Unico, dell' immobile, in seguito descritto, del compendio immobiliare nell'ambito della liquidazione controllata, 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 ed alla deliberazione sulle medesime e, 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 **1 (primo) luglio 2025 (duemilaventicinque)**;

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 del 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);**
- **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 offerenti (coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti) pertanto, entro le ore 11:00 del 03.07.2025 ;**

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.

Firmato Da: DE SIMONE EDOARDO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: a76f0b462c942d0
Firmato Da: PISAPIA AMLETO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 47ec4aab434c8ff5f4a3d1a24e8b766
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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

Il bene di cui al presente avviso e relativo al lotto unico posto in vendita viene descritto indicativamente e sommariamente nelle sue principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella dell'esperto perito ed ad ogni altro documento inerente ad esso allegato, che deve intendersi parte integrante del presente avviso, e gli interessati alla vendita ed alla partecipazione dell'asta, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione nelle forme scaricabili via internet e sul sito www.astegiudiziarie.it

LOTTO UNO IN VENDITA

- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Siano (SA) alla via Botta A e G 76, al piano 1°, di vani 4, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 8, p.lla 2381, sub. 2 – Piano 1° - cat. A/2, cl. 1 - vani 4, R.C. € 206,58;
- Deposito (C2) sito in Siano (SA) alla via Botta A e G 76, al piano S1, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Siano al foglio 8, p.lla 2381, sub. 7 – Piano S1 - cat. C/2, cl. 5, consistenza mq 10,00, sup. cat. Mq 14, R.C. € 18,59;
- Lastrico solare quota pari 1/3 sito in Siano (SA) alla Via Botta Alfonso e Gaetano s.n.c., piano terzo, distinto al N.C.E.U al foglio 8, particella 2381, sub 8, Cat. F/5, Consistenza 109 mq.

PREZZO BASE DEL LOTTO UNO EURO PREZZO-BASE: euro € 98.681,88 (Euro novantottomilaseicentoottantauno/88) come da perizia di stima peritale, aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti € **2.000,00** (**duemila/00**) **OFFERTA MINIMA PRESENTABILE pari al 75% del valore dell'asta € 74.011,41** (**settantaquattromilaundici/41**).

Piena proprietà di appartamento, sito in Siano alla Via Botta A e G 140, al piano primo, senza ascensore e con riscaldamento e caldaia autonoma, si presenta con rifiniture in buono stato ed è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia con Denuncia di Inizio Attività del 02/07/2003, **altezza interna h 3,00 di totale superficie utile interna mq 67,40 e balcone di mq 25,00 è articolato come segue:** Letto 1 mq 11,00 con bagno in camera di mq 1,70, Letto 2, mq 10,00 cucina/soggiorno mq 30,00, bagno2 mq 4,10, disimpegno/ingresso mq 10,60, balcone mq 25,00 , locale cantina di mq 10,00 è sita al piano sotto strada; invece, e si presenta allo stato grezzo, privo di intonaco e pavimenti e porta di ingresso Completano il lotto uno la quota di un/terzo lastrico solare di mq 109. Il lotto unico presenta i seguenti confini **: l'appartamento** *(foglio 8, particella n. 2381 sub 2)* **e locale cantina** *(foglio 8, particella n. 2381 sub 7 e* ***lastrico solare*** *(foglio 8, particella 2381, sub 8)* **confinano con II^ T** [redacted] **Beni** [redacted] **Beni** [redacted] **altri. Gli immobili sono nella piena proprietà 1/1 del debitore** [redacted]

Firmato Da: DE SIMONE EDOARDO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: a76f0b462c942d0
Firmato Da: PISAPIA AMLETO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 47ec4aab434c8ff5f4a3d1a24e8b766
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted], **al quale sono pervenuti con** atto di donazione accettata del 09/04/2003 del Notaio in Castel San Giorgio (SA) Rosa Troiano, rep. N. 61517, trascritto il 07/05/2003 ai nn. 16613/12014 da [redacted] il quale si era riservato l'usufrutto vita sua natural durante e dopo di se, in favore della moglie [redacted] usufrutto vitalizio che si era accresciuto in favore della predetta [redacted] morte del sig. [redacted] deceduto il 23/08/2017 (Dichiarazione di successione n. 1384 volume 9990/18 presentata all'ufficio di registro di Salerno il 03/07/2018 ai nn. 32108/24804. **Successivamente il 30/10/2019 è deceduta la sig.ra** [redacted] *vedova di* [redacted] che come si evince da **estratto per riassunto, dal registro degli atti di morte, è morta a Mercato San Severino (SA) il 16/12/2019). Si evidenzia, pertanto, che con il decesso della usufruttuaria sig.ra** [redacted] **il gravame dell'usufrutto sugli immobili pignorati non comporta il decremento del valore immobiliare, in quanto per legge *"al momento in cui muore l'usufruttuario il relativo diritto di usufrutto si estingue per legge e la nuda proprietà si "espande" diventando piena proprietà".***

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il ctu dalle ricerche effettuate presso l'archivio storico dell'ufficio tecnico del Comune di Siano, l'immobile è stato realizzato in virtù di Licenza di Costruzione n. 950/1071 rilasciata in data 14/12/1971 al sig. [redacted] il [redacted] Da ulteriori approfondimenti, presso l'Archivio storico del Comune di Siano (SA), per nominativo dei soggetti coinvolti antecedentemente al rilascio del titolo del 1971, e, per identificativi catastali, fino all'attualità, è stata rinvenuta D.I.A prot. n. 8936 del 02/07/2003 *(Denuncia di Inizio Attività)* ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 662 del 23/12/1996 e s.m.i. per opere interne all'appartamento. E' stata rilasciata autorizzazione all'Abitabilità il 12/12/1979.E' stata accertata la non conformità tra la pianta dello stato dei luoghi rilevata dall'Esperto arch. Anna Napoli e dal geom. Claudio Altiero, con l'elaborato grafico di cui all'ultimo titolo rinvenuto D.I.A. del 2003 che presenta piccole variazioni interne di modifica di pareti rispetto allo stato dei luoghi rilevato all'attualità. Altresì è stata accertata, sul balcone, in assenza di titolo edilizio la realizzazione di una veranda. Si è riscontrata, altresì, la non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato all'attualità e la planimetria rinvenuta in catasto, presentata in Catasto il 29/06/1979.

Sanabilità immobile e Costi:

Le difformità interne all'appartamento riscontrate, relativamente alla modifica di pareti si ritiene che possano essere sanabili con procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01, attraverso Accertamento di Conformità *(Richiesta in Sanatoria)* e successivo aggiornamento della planimetria catastale. Si ritiene, in ogni caso, che la veranda non sia sanabile, in quanto costituisce un aumento di cubatura di circa mc 13,80, non consentibile, in quanto l'immobile ricade in una zona omogenea B – "edificate esistenti" dello strumento urbanistico vigente. Pertanto, per la regolarizzazione dell'immobile si ritiene necessario effettuare la demolizione e/o lo smontaggio della stessa.

TOTALE SPESE PER REGOLARITA' URBANISTICA € 3.600,00 ***(Euro tremilaseicento/00)***

Firmato Da: DE SIMONE EDOARDO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: a76f0b462c942d0
Firmato Da: PISAPIA AMLETO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 47ec4aab434c8ff5f4a3d1a24e8b766
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di liquidazione **è pervenuta al** [redacted] **in virtù di** Atto di Donazione con il quale gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti al signor [redacted] per la quota dell'intero in nuda proprietà, giusta atto di donazione accettato del 09/04/2003 del Notaio in Castel San Giorgio (SA) Rosa Troiano, rep. N. 61517, trascritto il 07/05/2003 ai nn. 16613/12014 da [redacted] il quale in seno a detta donazione, con atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito stipulano in pari data, stesso notaio e n. repertorio trascritto il 07/05/2003 ai nn. 16612/12013, si era riservato l'usufrutto vita sua natural durante e dopo di se, in favore della moglie [redacted] usufrutto vitalizio che si è accresciuto in favore della predetta [redacted] in morte del sig. [redacted] sopra generalizzato, deceduto il 23/08/2017 (Dichiarazione di successione n. 1384 volume 9990/18 presentata all'ufficio di registro di Salerno il 03/07/2018 ai nn. 32108/24804.Successivamente all'iscrizione del Pignoramento immobiliare avvenuto il 30/10/2019, è deceduta la sig.ra [redacted] che come si evince da Estratto per riassunto, dal registro degli atti di morte, è morta a Mercato San Severino (SA) il 16/12/2019 .

Si evidenzia, pertanto, che con il decesso della usufruttuaria sig.ra [redacted] gravame dell'usufrutto sugli immobili pignorati non comporta il decremento del valore immobiliare, in quanto per legge *"al momento in cui muore l'usufruttuario il relativo diritto di usufrutto si estingue per legge e la nuda proprietà si "espande" diventando piena proprietà"*. Riguardo agli adempimenti con l'Agenzia delle Entrate si ritiene che necessita una voltura catastale volta a segnalare l'estinzione dell'usufrutto ed il diritto di piena proprietà.

DATI CATASTALI

- *Abitazione di tipo civile (A2) sita in Siano (SA) alla via Botta A e G 76, al piano 1°, di vani 4, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 8, p.lla 2381, sub. 2 – Piano 1° - cat. A/2, cl. 1 - vani 4, R.C. € 206,58;*
- *Deposito (C2) sito in Siano (SA) alla via Botta A e G 76, al piano S1, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 8, p.lla 2381, sub. 7 – Piano S1 - cat. C/2, cl. 5, consistenza mq10,00, sup. cat. Mq 14, R.C. € 18,59;*
- INTESTATI CATASTALI:

[redacted] Diritti di proprietà per 1/1 la superficie residenziale utile dell'appartamento al piano primo risulta pari a mq 67,40, altezza ml 3,00 ed un balcone di mq 25,00 quale superficie accessoria;

- *La loro tipologia e natura, reale e catastale;*

La tipologia edilizia è A/2 - Abitazioni di tipo civile - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. E' stato accertato che la planimetria catastale dell'appartamento non è conforme allo stato attuale rilavato in sede di sopralluogo effettuato dalla scrivente esperto ctu.

L'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione edilizia con modifiche interne di alcune pareti.

- Tutti i riferimenti catastali attuali;

I riferimenti catastali attuali sono i medesimi già descritti in precedenza.

- Almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza

Firmato Da: DE SIMONE EDOARDO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: a76f0b462c942d0

Firmato Da: PISAPIA AMLETO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 47ec4aab434c8ff5f4a3d1a24e8b766

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

DATI CATASTALI
-Lastrico solare quota pari 1/3 sito in Siano (SA) alla Via Botta Alfonso e Gaetano s.n.c., piano terzo, distinto al N.C.E.U al foglio 8, particella 2381, sub 8, Cat. F/5, Consistenza 109 mq
- INTESTATI CATASTALI:
[redacted] Diritti di proprietà per 1/3
La tipologia edilizia è F/5

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile ad oggi è occupato dalla famiglia del debitore e non esiste condominio.

LOTTO DUE IN VENDITA

Locale garage sito in Siano (SA) alla Piazza Cortemeola piano S1, distinto al N.C.E.U. al foglio 4, particella 1700, sub 48, Cat. C/6, Cl. 8, Consistenza 29 mq., Superficie Catastale Totale 32 mq., Rendita 29,95.
PREZZO BASE DEL LOTTO DUE: euro € 18.699,66 (Euro diciottomilaseicentonovantanove/66) come da perizia di stima peritale, aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti € 1.000,00 **(duemila/00) OFFERTA MINIMA PRESENTABILE pari al 75% del valore dell'asta € 14.024,74 (quattordicimilaventiquattro/74).**

Trattasi di un Locale garage di mq. 26 utili, al piano S1 di un fabbricato di nuova costruzione sito in Siano con accesso dalla Piazza Cortemeola. Il locale risulta essere raggiungibile utilizzando una rampa di accesso "comoda" posta sul fianco del fabbricato che porta al piano S1 dove vi sono anche altri garage. Attraverso l'ampio corridoio di manovra si accede al nostro garage che esternamente è identificato con il n. 45. Esso è costituito da un unico ambiente ed è confinante con il garage n. 44, con garage n. 46 e con area di manovra ed è distinto al N.C.E.U. al foglio 4, particella 1700, sub 48, Piazza Cortemeola, piano S1, Cat. C/6, Cl. 8, Consistenza 29 mq., Superficie Catastale Totale 32 mq., Rendita 29,95;

PROVENIENZA E LEGITTIMITA' URBANISTICA

Il Locale garage sito in Siano (SA) alla Piazza Cortemeola piano S1 è pervenuto al sig. [redacted] con Atto di compravendita del Notaio Granese Generoso del 20.06.2013 Repertorio 17290.
L'intero stabile risulta edificato e successivamente variato con i seguenti ulteriori titoli:
- permesso di costruire Registro Costruzioni n.22, prot.n.5248 del 16 luglio 2009;
- D.I.A. n.16676 del 14 dicembre 2010;
- permesso di costruire Registro Costruzioni n.31, prot.n.5364 del 30 giugno 2011;
- S.C.I.A. n.6516 del 30 maggio 2012;
- permesso di costruire Registro Costruzioni n.49, prot.n.5248 del 2 ottobre 2012;
- S.C.I.A. n.12505 del giorno 8 ottobre 2012;
tutti rilasciati/depositati dal/al Comune di Siano.
In data 22 aprile 2013, prot.n.5143 è stata presentata al Comune di Siano richiesta di agibilità relativa all'intero fabbricato e che, relativamente al piano interrato dei BOX, i V.F.

Firmato Da: DE SIMONE EDOARDO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: a76f0b462c942d0
Firmato Da: PISAPIA AMLETO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 47ec4aab434c8ff5f4a3d1a24e8b766
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di Salerno hanno rilasciato parere favorevole per la prevenzione antincendio in data 3 luglio 2009 il tutto come da relazione del Geom. Claudio Altiero

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile ad oggi è occupato dalla famiglia del debitore .

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 **€ 74.011,41 per il Lotto Uno e un'offerta non inferiore a € 14.024,74 per il Lotto Due** e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 cpc (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e all'art. 572 co. 2 e 3 cpc nella versione introdotta dal DL n. 83/2015 convertito in L. 132/2015, come di seguito indicato. La presentazione di offerte di acquisto presuppone e richiede, previa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima depositata in data 10.07.2024 dall'esperto nominato Arch. Anna Napoli, a cui si rinvia per una più analitica descrizione dei beni staggiti, oltre che per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che assieme alle foto sarà pubblicizzata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.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 i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive se e come esistenti, formalità pregiudizievoli, eventualmente esistenti ed inerenti agli stessi, non cancellabili ed eventuali vincoli e/o prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e culturale, così come identificati, descritti e valutati nella relazione di stima redatta dall'esperto nominato. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

Firmato Da: DE SIMONE EDOARDO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: a76f0b462c942d0
Firmato Da: PISAPIA AMLETO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 47ec4aab434c8ff5f4a3d1a24e8b766
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA TELEMATICA

1) DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA LA VENDITA AVVERRA' MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 18 La vendita avrà luogo **il giorno 2 (due) luglio 2025 (duemilaventicinque), alle ore 11,00 (undici e zero minuti**) con il prosieguo, innanzi al Professionista delegato Avv. Edoardo De Simone presso il suo studio sito in Pompei alla Via San Giovanni Battista de la Salle, 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 prosieguo 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 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(ventitré e minuti cinquantanove) del giorno 1 (primo) luglio 2025 (duemilaventicinque).

****

Il gestore della vendita telematica è la società "ASTE GIUDIZIARIE INLINEA 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. Edoardo De Simone.

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 al riguardo, 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

Firmato Da: DE SIMONE EDOARDO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: a76f0b462c942d0
Firmato Da: PISAPIA AMLETO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 47ec4aab434c8ff5f4a3d1a24e8b766
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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; Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2000;
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;

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

Firmato Da: DE SIMONE EDOARDO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: a76f0b462c942d0
Firmato Da: PISAPIA AMLETO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 47ec4aab434c8ff5f4a3d1a24e8b766
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. LIQUIDAZIONE PATRIMONIO. RG 14/2023 VENDITA) acceso presso la Banca di Credito Popolare - Filiale di Torre Annunziata (NA), recante il seguente codice IBAN: IT 64 J 05142 40290 CC1666053945. 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

Firmato Da: DE SIMONE EDOARDO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: a76f0b462c942d0
Firmato Da: PISAPIA AMLETO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 47ec4aab434c8ff5f4a3d1a24e8b766
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 certificate 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 di vendita telematica e il gesture 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) <u>DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI</u>

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

Firmato Da: DE SIMONE EDOARDO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: a76f0b462c942d0
Firmato Da: PISAPIA AMLETO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 47ec4aab434c8ff5f4a3d1a24e8b766
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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(undici e zero minuti)** del giorno successivo a quello in cui il Professionista delegato ha avviato la gara ovvero entro il 03/07/2025

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);

Firmato Da: DE SIMONE EDOARDO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: a76f0b462c942d0
Firmato Da: PISAPIA AMLETO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 47ec4aab434c8ff5f4a3d1a24e8b766
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15(quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15(quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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 procedure 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.

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;
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

Firmato Da: DE SIMONE EDOARDO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: a76f0b462c942d0
Firmato Da: PISAPIA AMLETO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 47ec4aab434c8ff5f4a3d1a24e8b766
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;
- il Professionista delegato provvederà conseguentemente:
a) 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.

6) SALDO PREZZO

Il saldo del prezzo e delle spese di trasferimento dovrà essere versato entro il termine di **120 giorni** - senza alcuna sospensione feriale - dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571c.p.c.) Il versamento del saldo prezzo dovrà aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestate al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (TRIB. T. ANN. LIQUIDAZIONE CONTROLLATA RG 14/2023) acceso presso la Banca di Credito Popolare - Filiale di Torre Annunziata (NA), recante il seguente codice IBAN: IT 56 L 05142 40290 CC1666052096 (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 liquidazione controllata R.G. n. 14/2023 . 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

Firmato Da: DE SIMONE EDOARDO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: a76f0b462c942d0
Firmato Da: PISAPIA AMLETO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 47ec4aab434c8ff5f4a3d1a24e8b766
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alpunto 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.D. per consentire la segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F.
L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese e della dichiarazione scritta ai sensi dell'art 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 da parte dell'aggiudicatario. L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.
Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione (Cass. civ. 4447/2023).

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

Firmato Da: DE SIMONE EDOARDO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: a76f0b462c942d0
Firmato Da: PISAPIA AMLETO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 47ec4aab434c8ff5f4a3d1a24e8b766
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. LIQUIDAZIONE PATRIMONIO RGE 14/2023 CONTO SPESE AGGIUDICAT./CRED.) acceso presso la Banca di Credito Popolare - Filiale di Torre Annunziata (NA), recante il seguente **codice IBAN: IT 84 O 05142 40290 CC1666054277** (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 Liquidazione Controllata n.14/2023 R.G.". L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

9) 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 settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- 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 Kijiji.it - Gruppo eBay, nonché sul sito internet Immobiliare.it, almeno quaranta (40) 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 alter 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

Firmato Da: DE SIMONE EDOARDO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: a76f0b462c942d0
Firmato Da: PISAPIA AMLETO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 47ec4aab434c8ff5f4a3d1a24e8b766
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10) LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO E OCCUPATO DAL DEBITORE E DAL SUO NUCLEO FAMILIARE.

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare) ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal Curatore senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non satisfattiva) o dal versamento delle spese (se satisfattiva) (termini ordinatori decisi dal G.D. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017). L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

11) 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.D. – 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.D.

12) PREDISPOSIZIONE DECRETO DI TRASERIMENTO

Avvenuto il versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il Professionista delegato, secondo le modalità e nel termine indicato nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificate di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario.

13) FORMAZIONE PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

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

14) 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

Firmato Da: DE SIMONE EDOARDO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: a76f0b462c942d0
Firmato Da: PISAPIA AMLETO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 47ec4aab434c8ff5f4a3d1a24e8b766
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Guidance dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.
In ogni caso, il Professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume determinazioni sulle istanze di assegnazione di cui agli articoli 590 e 591, terzo comma, c.p.c.
In ogni caso, il Professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.
In nessun caso il Professionista delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del G.E.;

15) PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dal 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 o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti a leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene; 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 alla Via San Giovanni battista de la Salle, 16, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: tel 081/8506477 cell 3343347314;
indirizzo di posta elettronica certificata: " **edoardo.desimone@forotorre.it**"

Firmato Da: DE SIMONE EDOARDO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: a76f0b462c942d0
Firmato Da: PISAPIA AMLETO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 47ec4aab434c8ff5f4a3d1a24e8b766
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. Edoardo De Simone (recapiti telefonici: tel 081/8506477 cell 334 3347314); indirizzo di posta elettronica certificata: "**edoardo.desimone@forotorre.it**".
Si precisa, al fine di rendere edotti i terzi acquirenti del 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.

Pompei , il giorno 14(quattordici) aprile 2025 (duemilaventicinque).

Il Professionista delegato
Avv. Edoardo De Simone

RELATA DI NOTIFICA: Ad istanza dell'Avv.to Edoardo De Simone, io Sott. A. Uff. Giud. Addetto all'Ufficio Unico Notifiche presso il Tribunale di Torre Annunziata, ho notificato per legale scienza ed ad ogni effetto di legge copia dell'antescritto atto a:

[redacted]

Firmato Da: DE SIMONE EDOARDO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: a76f0b462c942d0
Firmato Da: PISAPIA AMLETO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 47ec4aab434c8ff5f4a3d1a24e8b766
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009