

Professionista delegato  
Avv. Raffaele Fiore  
Corso Giuseppe Garibaldi n. 194  
84122 – SALERNO  
pec: avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE ORDINARIO DI TORRE ANNUNZIATA

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Emanuela MUSI  
PROCEDURA ESECUTIVA N. 124/2023 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI  
(VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### N. 1 ESPERIMENTO

L' Avv. Raffaele Fiore, con studio in SALERNO al Corso Giuseppe Garibaldi n. 194, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e dell'art. 179-ter disp.att. c.p.c., con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Emanuela MUSI, in data 09.01.2025, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in data 24.01.2025 nella procedura esecutiva N. 124/2023 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Torre Annunziata, promossa:

- ad istanza della BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Torre del Greco (NA) (P.IVA 01241921210), proseguita per successione nella titolarità dei diritti di credito ex art. 111 c.p.c. dalla LUZZATTI POP NPLs 2023 S.r.l. con sede legale in Milano e per essa quale mandataria dalla doValue S.p.A. con sede legale in Verona (P.IVA 02659940239), rappresentata e difesa dall'Avv. Antonella MEROLA;

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

- visto il provvedimento di delega;

- visti gli artt. 569 e ss c.p.c e visto l'art. 591-bis c.p.c. e l'art. 179-quater disp.att. c.p.c, così come riformati dal D.L. legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella L. n. 132/2015, esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c, Arch. Carmelina Pietrafesa, depositata presso la competente Cancelleria in data 23.08.2024, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

### AVVISA

che il giorno **08(otto) del mese di LUGLIO dell'anno 2025(duemilaventicinque) alle ore 11,00(undici e zero minuti) con il prosieguo**, si svolgerà, davanti a sé, presso il proprio studio sito in SALERNO al Corso Giuseppe Garibaldi n. 194 la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** in un **LOTTO UNICO** dell'immobile, in seguito descritto, del compendio pignorato 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 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(ventitre e minuti cinquantanove) del giorno precedente la vendita e cioè entro le ore 23.59 del giorno 07(sette) LUGLIO 2025(duemilaventicinque);**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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 e, pertanto, entro le **ore 11:00 (undici e zero minuti) del giorno 09(nove) LUGLIO 2025(duemilaventicinque)**;
- **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);

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

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI** (come da elaborato peritale)

#### **LOTTO UNICO**

**al VALORE D'ASTA di EURO 224.000,00**(Euro duecentoventiquattromila/00);

**OFFERTA MINIMA pari al 75% del valore d'asta EURO 168.000,00**(Euro centosessantottomila/00).

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **EURO 3.000,00** (Euro tremila/00).

#### **COMUNE DI UBICAZIONE:** **TORRE DEL GRECO (NA)**

#### **DESCRIZIONE**

**LOTTO UNICO: piena ed esclusiva proprietà** di un appartamento ubicato al **secondo piano** di un fabbricato nel **Comune Torre del Greco (NA) con accesso dalla Via Lucania n.10 e dalla Via Alcide De Gasperi n. 4**. L'immobile è composto da un ampio ingresso, un vano soggiorno, un corridoio, due camere, una cucina abitabile, un bagno e due balconi di cui un verandato. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale. Le variazioni contemplano una diversa configurazione degli ambienti soggiorno ingresso e cucina e, una trasformazione del balcone in veranda, che altera la consistenza dell'immobile e determina l'obbligo della dichiarazione di variazione catastale. La legittimità del fabbricato in cui è ubicato il bene pignorato è desumibile dalla licenza edilizia n.1735 del 1963 intestata al sig. *omissis* e dalla certificazione di abitabilità rilasciata il 09.02.1967 dal Sindaco del Comune di Torre del Greco (NA). Entrambe gli atti, richiesti dall'esperto di stima all'Ufficio preposto del Comune di Torre del Greco (NA), sono stati individuati nell'archivio digitale, ma non risultano disponibili alla consultazione. Tutte le incoerenze descritte all'interno dell'unità immobiliare sono abusive ed a parere dell'esperto stimatore, per quest'ultime può ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 D.P.R. 380/01, giusto l'art. 46, comma 5, d. P. R. 380/01, eccetto che per la trasformazione del balcone in veranda, che costituisce un'opera non sanabile, per la quale non risulta ordine di demolizione. La detta unità immobiliare confina a Nord, con proprietà aliena; ad Est, con ditta *omissis* (int. 8); a Sud, con ditta *omissis* (int.10); ad Ovest, con cortile interno privato, salvo altri.

#### **DATI CATASTALI**

L'immobile pignorato è riportato al **Catasto Fabbricati del Comune di TORRE DEL GRECO (NA) al foglio 20:**

- **p.lla 474, sub. 18;** Via Alcide De Gasperi n. 4 Interno 9 Piano 2; Categ. A/2; Classe 5; Cons. 5 vani; Sup. Catastale: Totale 136 mq. - Totale escluse aree scoperte 129 mq.; Rendita € 529,37.

### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

L'esperto stimatore riferisce che per l'immobile in questione è dotato di impianto elettrico, idrico e del gas, oltre all'impianto di citofono e di antenna TV. L'impianto idrico sanitario, l'impianto elettrico, l'impianto citofonico risultano realizzati sottotraccia. L'impianto elettrico e l'impianto idrico sanitario risultano privi di dichiarazione di conformità e adeguamento così come prevista dal D.M. 37 del 22.01.2008; il costo stimato dall'esperto per il rilascio della D.I.R.I (dichiarazione di rispondenza) per l'adeguamento alla normativa vigente dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico è stato quantificato in €. 250,00 ed è stato detratto dal valore di stima dell'immobile. L'appartamento in questione, inoltre, risulta privo di certificazione energetica; il costo dell'APE stimato dall'esperto è stato quantificato in € 200,00 ed è stato detratto dal valore di stima dell'immobile.

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

L'unità immobiliare in questione è occupata dalla debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare

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

L'esperto stimatore rappresenta che da indagini effettuate anche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre del Greco (NA) non è stata rilevata l'esistenza di vincoli artistici, storici sul bene pignorato. Si precisa altresì che l'intero territorio del Comune di Torre del Greco (NA), ad eccezione della zona portuale è stato dichiarato di notevole interesse pubblico con D.M. del 20/01/1965 ai sensi della legge del 29.06.1939 n. 1497 e che il vincolo suddetto è stato riproposto con D.M. del 28.03.1985 emanato in esecuzione del D.M. del 21.09.1984.

Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania si rileva, altresì, che nel territorio del Comune di Torre del Greco (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici.

### **NOTIZIE URBANISTICHE**

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto di stima riferisce che a riscontro delle richieste effettuate l'Ufficio Urbanistica del Comune di Torre del Greco (NA) comunicava che negli elenchi informatici era stata individuata la licenza edilizia n. 1735/1963 intestata al sig. *omissis* di cui alla Licenza di abitabilità rilasciata in data 09.02.1967 ma che le stesse seppure ricercate negli archivi fisici non risultavano reperibili e pertanto non disponibili. L'Ente comunicava, inoltre, l'assenza di ulteriori pratiche nel database informatico, presentate ai sensi della L. 47/85, della L. 724/94 e della L. 326/2003.

Pertanto, sulla base di quanto riferisce l'esperto stimatore nell'elaborato peritale in atti risulta che dalle risultanze delle ricerche effettuate, allo stato attuale, la legittimità del maggiore fabbricato in cui è ubicato l'immobile in questione è data da un'attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Torre del Greco (NA) relativa ad una licenza edilizia del Sindaco del Comune di Torre del Greco (NA) risalente al 1963 ed una successiva licenza di abitabilità del 1967.

Circa la legittimità delle opere intervenute successivamente alla costruzione del l'immobile, l'esperto stimatore osserva che nella impossibilità di un confronto tra, la planimetria di progetto del 1963 del bene pignorato presentata al Comune per la richiesta di licenza a costruire, allo stato attuale non disponibili presso l'Ufficio preposto, e la planimetria catastale risalente al 1967 acquisita ed allegata alla relazione versata in atti, risulta verosimile assumere quest'ultima, congruente con la configurazione originaria dell'unità immobiliare. Secondo quanto riferito dall'esperto stimatore dal confronto è possibile affermare che le variazioni rilevate allo stato attuale dei luoghi sono le seguenti: 1) la realizzazione di una parete divisoria in cartongesso nella camera

2; 2) spostamento del vano porta di accesso alla cucina; 3) l'apertura di una porta scorrevole tra il vano cucina ed il vano soggiorno; 4) la demolizione della parete divisoria tra il vano soggiorno ed il corridoio; 5) la demolizione della parete tra il vano ingresso e il soggiorno; 5a) realizzazione di piccolo soppalco non abitabile nel bagno; 6) realizzazione di una veranda su uno dei due balconi.

L'esperto stimatore riferisce che all'esito delle verifiche effettuate presso i competenti Uffici comunali, non è stata riscontrata alcuna comunicazione di lavori inoltrata per le descritte opere pertanto, le stesse, risultano senza titolo abilitante.

Dall'elaborato peritale versato in atti si rileva che il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale; le variazioni contemplano una diversa configurazione degli ambienti soggiorno ingresso e cucina e, una trasformazione del balcone in veranda, che altera la consistenza dell'immobile e determina l'obbligo della dichiarazione di variazione catastale.

Sulla possibilità di sanare gli abusi riscontrati l'esperto stimatore osserva ancora che le opere edilizie descritte di cui ai richiamati punti n. 1) - 2) - 3) - 4) - 5) e 5a) sono ascrivibili alla tipologia degli *interventi di manutenzione straordinaria* anche senza interessamento delle parti strutturali dell'immobile di cui all'art. 3 comma 1) lettera b) del DPR 380/01. Detti interventi sono subordinati alla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 22 comma 1 del DPR 380/01 (SCIA); pertanto, per l'esperto di stima, tenuto conto che non è stato possibile stabilire l'esatta epoca di realizzazione delle suddette opere ed atteso che le stesse anche ad una indagine visiva sui materiali utilizzati e sul loro stato di conservazione, tali opere possono essere verosimilmente collocate dopo il 2005. In tale anno nel Comune di Torre del Greco (NA), come riferisce l'esperto, veniva adottato il Piano Regolatore Generale e, pertanto, la normativa di riferimento per stabilire la legittimità edilizia dei suddetti interventi è riferibile al menzionato strumento urbanistico vigente ancora al momento della redazione dell'elaborato peritale in atti. Nell'ambito delle norme attuative del PRG relative alla zona omogenea B4 del PRG, art.36, nel quale ricade il fabbricato in cui è ubicato l'immobile di cui trattasi, sono compresi, tra gli altri, anche gli interventi sulle costruzioni esistenti che non comportino alcun aumento della superficie utile delle costruzioni medesime. Ai fini dell'applicazione dell'art. 36 del DPR 380/01 (accertamento di conformità) le opere di cui trattasi, risultano pertanto, conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda che sarà inoltrata dal nuovo proprietario. Sotto il profilo della legittimità urbanistico - edilizia, le suddette opere prive di titolo abilitante, costituito dalla SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) sono sanabili con il pagamento della sanzione pecuniaria non superiore a € 5.164,00 e non inferiore ad € 516,00 (art. 37 co.4 del DPR 380/2001). Nel caso di specie, trattandosi di opere che non hanno comportato un aumento del valore dell'immobile, non hanno interessato le parti strutturali risulta verosimile per l'esperto stimare una sanzione pari al valore minimo di € 516,00, alla quale vanno aggiunti i diritti di istruttoria imposti dal Comune che variano da Ente ad Ente e che si computano pari ad un costo medio di €. 200,00 al quale va aggiunto il costo del tecnico per la relativa presentazione della SCIA in sanatoria pari ad euro 500,00, per un importo totale indicato dall'esperto in circa €. 1.216,00, detratto dal valore di stima dell'immobile.

Relativamente all'intervento di cui al richiamato punto 6) ovvero la realizzazione della veranda sul balcone esterno, quest'ultimo si configura come intervento di ristrutturazione edilizia di cui all'art.3 comma 1 lettera d) del DPR 380/01. Tali opere non sono contemplate dalle prescrizioni di cui alle norme del suindicato PRG nell'ambito della zona B4, pertanto, risulta non sanabile, per la quale non risulta ordine di demolizione.

L'esperto stimatore al riguardo riferisce che dagli esiti delle ricerche effettuate presso l'Ufficio condono del Comune di Torre del Greco (NA), in riferimento ai suddetti interventi non risultano inoltrate richieste di condono. Allo scopo di verificare la possibilità di condono della suddetta opera in applicazione dell'art. 40 della L.47/85 e s.m.i. l'esperto rileva che la data di insorgenza delle ragioni del credito (mutuo ipotecario) è risalente all'anno 2019 ovvero successivamente all'ultima legge sul condono edilizio (L.326/2003); l'opera pertanto non risulta condonabile. In considerazione di tale condizione l'esperto di stima ha provveduto a quantificare a corpo l'onere

economico necessario per la eliminazione dell'abuso (veranda) e per il ripristino dello stato dei luoghi, per un importo di € 2.000,00, detratto dal valore di stima dell'immobile.

L'esperto di stima, riferisce, inoltre, che il maggiore fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è dotato di certificazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Torre del Greco (NA) in data 09.02.1967.

L'esperto stimatore fa, altresì, presente che nel maggiore fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in questione risulta costituito il condominio, le spese condominiali risultano regolarmente pagate alla data di redazione dell'elaborato peritale.

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA (*concessione a garanzia di mutuo fondiario*) iscritta in data 24.07.2019, ai nn. 36884/4744, a seguito di atto notarile pubblico per notaio Di Liegro Domenico di Torre Annunziata (NA) del 22.07.2019 Repertorio n.7658/5140 a favore di *omissis*, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, contro la debitrice esecutata (debitore datore di ipoteca), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, contro il sig. *omissis* (debitore non datore di ipoteca);
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Napoli in data 05.07.2023 ai nn. 34150/26351, a seguito di atto giudiziario UNEP Tribunale di Torre Annunziata (NA) del 07.06.2023 Repertorio n.3005 a favore di *omissis* per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 e contro la debitrice esecutata.

### PROVENIENZA

I passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, e a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede il pignoramento sono i seguenti:

1. Atto di Compravendita del 02.07.1968, Repertorio n. 81283, Raccolta n. 9899 a firma del notaio Giovanni Mainiero e trascritto a Napoli in data 06.07.1968 al Registro Particolare n.23660 e al Registro Generale n.32861 con il quale il sig. *omissis* vendeva la quota di 1/1 del diritto di proprietà del cespite in questione alla sig.ra *omissis*;
2. Certificato di denuncia di successione trascritto a Napoli in data 02.04.2001 al Registro Particolare n. 8675 e al Registro Generale n. 11831, a seguito di atto amministrativo dell'Ufficio del Registro di Napoli del 20.03.2000, Repertorio n. 1986/4195 contro l'eredità della sig.ra *omissis* per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà, devoluta a favore dei signori *omissis* per la quota di 1000/3000 del diritto di proprietà, *omissis*, per la quota di 1000/3000 del diritto di proprietà ed *omissis* (debitrice esecutata), per la quota di 1000/3000 del diritto di proprietà, relativa all'unità immobiliare in questione;
3. Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso del 12.12.2005, Repertorio n. 92410 Raccolta n. 11788 a firma del notaio Maria Grazia Iannitti e trascritto a Napoli il 27.12.2005 al Registro Particolare n.40452 e al Registro Generale n. 73578, con il quale il sig. *omissis* per la quota comune ed in divisa di 1/3 dell'intero del diritto di proprietà, in regime di bene personale ed il sig. *omissis*, per la quota comune ed indivisa di 1/3 dell'intero del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, vendevano e trasferivano alla debitrice esecutata, in regime di separazione dei beni, la quota comune ed indivisa di 2/3 dell'intero del diritto di proprietà del cespite in questione;
4. Atto di accettazione tacita dell'eredità trascritto a Napoli il 24.07.2019 al Registro Particolare n.28765 e al Registro generale n. 36883 a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Di Liegro Domenico di Torre Annunziata (NA) del 22.07.2019, Repertorio. n. 7658, Raccolta n. 5140 a favore della debitrice esecutata *omissis*, per la quota comune ed indivisa di 1/3 dell'intero del diritto di proprietà, in regime di bene personale, contro la detta *de cuius omissis*, per la quota comune ed indivisa di 1/3 dell'intero del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile in questione.

5. Atto di accettazione tacita dell'eredità trascritta a Napoli il 04.11.2024 al Registro Particolare n.41553 e al Registro generale n. 52799 a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Maria Grazia Iannitti del 12.12.2005, Repertorio n. 92410 Raccolta n. 11788, a favore del sig. *omissis* per la quota comune ed indivisa di 1/3 dell'intero del diritto di proprietà e del sig. *omissis* per la quota comune ed indivisa di 1/3 dell'intero del diritto di proprietà e contro la detta *de cuius omissis*, per la quota comune ed indivisa di 2/3 dell'intero del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile in questione.

\* \* \* \* \*

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 ad **Euro 168.000,00**(Euro centosessantottomila/00) e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 cpc (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e all'art. 572 co. 2 e 3 cpc nella versione introdotta dal DL n. 83/2015 convertito in L. 132/2015, come di seguito indicato.

- \* - \* - \* - \* - \*

La presentazione di offerte di acquisto presuppone e richiede, previa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima depositata in data 25.09.2024 dall'esperto nominato Arch. Rosalba Criscuolo, 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astelegale.net](http://www.astelegale.net), sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul sito del Tribunale di Torre Annunziata.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui 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.

## **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 **08(otto) LUGLIO 2025**(duemilaventicinque) alle ore **11,00** (undici e zero minuti) con il prosieguo, innanzi al Professionista delegato Avv. Raffaele Fiore presso il suo studio sito in **SALERNO** al Corso Giuseppe Garibaldi n. 194.

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(ventitre e minuti cinquantanove) del giorno 07(sette) LUGLIO 2025(duemilaventicinque).

\*\*\*\*\*

Il gestore della vendita telematica è la società **Aste Giudiziarie S.p.a.**;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato **Avv. Raffaele Fiore**

## **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](http://www.astegiudiziarie.it).

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

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

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in compartecipazione 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 ovvero TRN), 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 minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- copia (anche per immagine) della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate.

**Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

*oppure*

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

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

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

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

Si rende noto, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo *mail* del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### **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. TORRE ANNUNZIATA PROC. RGE 124/23 – CAUZIONI) acceso presso la Banca di Credito Popolare - Filiale 147 di Salerno Via Roma n. 18, recante il seguente **codice IBAN: IT 67 U 05142 15200 CC1476058969**.

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 sopra indicati;

- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito *internet* sopra indicato (<https://www.astetelematiche.it>);

- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

## **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 che saranno espressamente indicate a verbale) 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 **09(nove) LUGLIO 2025**(duemilaventicinque) (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;
- 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:**

- 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.

## 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. 124/2023 R.G.E"*.

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 (TRIBUNALE TORRE ANNUNZIATA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 124/2023), presso la Banca di Credito Popolare - Filiale 147 di Salerno Via Roma n. 18, recante il seguente **codice IBAN: IT 69 R 05142 15200 CC1476058867**.

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

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

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

**Si precisa che entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà produrre la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22**

**d.lgs 231/2007). Il mancato assolvimento di detto onere, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente perdita della cauzione.**

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.

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 (TRIBUNALE TORRE ANNUNZIATA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 124/2023), presso la Banca di Credito Popolare - Filiale 147 di Salerno Via Roma n. 18, recante il seguente **codice IBAN: IT 69 R 05142 15200 CC1476058867** (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. 124/2023 R.G.E.*".

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario, previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, comma 4, c.p.c.

#### **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: il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA.

#### **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:

- inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

- inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

- pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Kijiji.it](http://Kijiji.it) - Gruppo eBay, almeno quaranta (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di un avviso

contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

#### **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 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, alla dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art. 22 d.lgs.231/2007 e quella eventualmente rettificata, ricevuta entro il termine del saldo del prezzo, nonché 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. Raffaele Fiore 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.

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 senza oneri per l'aggiudicatario, 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 SALERNO al Corso Giuseppe Garibaldi n. 194 ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: tel: 089.2583436; indirizzo di posta elettronica certificata:

“avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it”; indirizzo email:  
“avvocatoraffaelefiore@gmail.com”;

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione, ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori, il medesimo Professionista delegato Avv Raffaele Fiore (recapiti telefonici: 089.2583436); indirizzo di posta elettronica certificata: “avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it”; indirizzo email: “avvocatoraffaelefiore@gmail.com”;

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

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

Salerno/Torre Annunziata, il giorno 17(diciassette) marzo 2025(duemilaventicinque).

Il Professionista delegato  
Avv. Raffaele Fiore