

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA EX ART. 591 BIS C.P.C.

dott. Luca Sorrentino

Dottore Commercialista

Via Alfonso Balzico, 60

84013 - Cava de' Tirreni (SA)

Tel. Studio: 089/9710487

l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 128/2019 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICHE

VENDITA SENZA INCANTO

"MODALITA' ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI ED EXTRA-TIME"

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE ORE 13.00 GIORNO PRECEDENTE

Il sottoscritto **dott. Luca Sorrentino (C.F. SRRLCU88D30H703M)**, Dottore Commercialista e Revisore Legale dei Conti iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Salerno al n. 1948/Sez. A, nominato *Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.* giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Di Martino, accettato l'incarico il giorno 23 novembre 2017, nella procedura esecutiva immobiliare **N. 128/2019 R.G.E.** pendente dinanzi al Tribunale di Torre Annunziata promossa dal creditore surrogante ....., atteso che, con la succitata ordinanza di delega ha ritenuto di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, la vendita senza incanto del compendio pignorato, come descritto ed identificato negli elaborati peritali redatti dagli esperti, a norma dell'art. 490 c.p.c. e 591 bis c.p.c.

**Visto il provvedimento di autorizzazione a nuova vendita del 24/09/2024**

\*\*\* \*\* AVVISA ovvero RENDE NOTO \*\*\* \*\*

che il giorno **GIOVEDI' 5 GIUGNO 2025 (05.06.2025) – ORE 18.30**, si svolgerà **LA VENDITA PUBBLICA SENTA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI ED EXTRA TIME** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) ovvero alla gara fra gli offerenti nel caso di più offerte, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 dei seguenti beni:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI lotti UNO E DUE (come da relazione tecnica agli atti)**

**LOTTO UNO** - Diritti della **PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1 di Appartamento sito in TORRE DEL GRECO (NA) al primo piano del**

dott. Luca Sorrentino

Dottore Commercialista

Via Alfonso Balzico, 60

84013 - Cava de' Tirreni (SA)

Tel. Studio: 089/9710487

l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com

**fabbricato in Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 composto di quattro vani catastali confinante con detto Vico, proprietà aliena, salvo altri riportati in catasto al foglio 3, p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano 1<sup>^</sup>, categoria A/4, classe 3 vani 4 r.c. 173,53 derivante dalla fusione delle p.lle 181 sub 3 e 4 e 182 sub 7. La fusione e soppressione degli immobili identificati al foglio 3, p.lla 181 sub 7 e 182 sub 19 ha generato gli immobili al foglio 503 p.lla 309 sub 19 e foglio 503 p.lla 310 sub 7**

**Il PREZZO A BASE D'ASTA è stabilito in Euro 57.750,00 (diconsi cinquantasettemilasettecentocinquanta/00 euro) per il lotto UNO.**

**OFFERTA MINIMA (PREZZO DI RISERVA) - Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purchè in misura non eccedente  $\frac{1}{4}$  - un quarto - dello stesso, e quindi non inferiore ad euro 43.312,50 (euro quarantatremilatrecentododici/50) per il lotto UNO.**

**RILANCIO MINIMO: 2000,00 EURO – DUEMILA EURO**

\*\*\*

**LOTTO DUE - Diritti della PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1 di Appartamento sito in TORRE DEL GRECO (NA) al secondo piano del fabbricato in Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 composto di quattro vani e mezzo catastali confinante con detto Vico, proprietà aliena da vari lati, salvo altri. Riportato in catasto al foglio 3, p.lla 181 sub 8 Vico Pontillo al Corso Cavour n. 8 piano 2<sup>^</sup>, categoria A/4, classe 3 vani 4,5 r.c. 195,22 derivante dalla fusione della p.lla 181 sub 5 e 6. A seguito di soppressione l'immobile è ora identificato al foglio 503 p.lla 310 sub 8."**

**Il PREZZO A BASE D'ASTA è stabilito in Euro 60.000,00 (diconsi sessantamila/00 euro) per il lotto DUE.**

**OFFERTA MINIMA (PREZZO DI RISERVA) - Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purchè in misura non eccedente  $\frac{1}{4}$  - un quarto - dello stesso, e quindi non inferiore ad euro 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00) per il lotto DUE.**

**RILANCIO MINIMO : 2000,00 EURO DUEMILA EURO**

**dott. Luca Sorrentino**

**Dottore Commercialista**

Via Alfonso Balzico, 60

84013 - Cava de' Tirreni (SA)

Tel. Studio: 089/9710487

*l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com*

**\*\*\***

**Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base (valore dell'immobile) la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il sottoscritto Professionista Delegato ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.**

#### **NOTIZIE IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA, VINCOLI ED ONERI**

##### **INFORMAZIONI URBANISTICHE**

La zona d'impianto del fabbricato di cui fanno parte i beni de quo risulta ricadere, alla luce dell'estratto del vigente Piano Regolatore Generale in zona A1 – Centro Antico e Strutture di Interesse Storico – mentre ai sensi del vigente Piano Urbanistico Territoriale in zona R.U.A. – zona per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico con il divieto di qualsiasi intervento che comporti incrementi dei volumi esistenti.

Si riferisce inoltre che:

- il territorio comunale è sottoposto al vincolo ambientale/paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 per il quale qualsiasi intervento privato e pubblico di edificazione, ad eccezione di ristrutturazione e modifiche interne è soggetto a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza;
- il Comune ai sensi del D.M.L.P. del 07.03.81 e del 03.06.81 risulta sottoposto al vincolo sismico con grado di sismicità S=9 - zona 2, classificazione ribadita con Delibera di G.R. n. 5447 del 07.11.2002;
- il Comune risulta inserito nel comprensorio a rischio Vesuvio "Zona Rossa" ai sensi della L.R. n. 21/2003;
- sul territorio insiste anche il vincolo dettato dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Sarno adottato con delibera n. 1 del 10.04.02 dal Comitato Istituzionale.

L'immobile non risulta vincolato ai sensi del d.lgs. 42/04.

##### **INFORMAZIONI EDILIZIE**

Al fine di individuare l'epoca di costruzione del fabbricato in cui ricadono i cespiti pignorati, l'eventuale provvedimento autorizzatorio e, quindi verificare la legittimità dei beni de quo, il c.t.u. nominato ha effettuato le opportune ricerche presso i competenti Uffici del Comune di Torre del Greco, dalle quali non si è avuto, però alcun riscontro positivo, non essendo state rinvenute pratiche inerenti il fabbricato e /o i nominativi dei proprietari succedutisi nel tempo.

Si è pertanto proceduto a ritroso nell'analisi degli atti traslativi, partendo dall'atto di acquisto degli esecutati del 09.05.05 nel quale si legge: "Circa la provenienza dichiara la parte venditrice che detti immobili furono acquistati da \*\*\* con Atto Notaio Camillo Romei del 1 Giugno 1922...e ai sensi della legge 47/85 e del D.P.R. 380/2001 e s.m. dichiara che l'intero fabbricato di cui fanno parte gli

**dott. Luca Sorrentino**

**Dottore Commercialista**

Via Alfonso Balzico, 60

84013 - Cava de' Tirreni (SA)

Tel. Studio: 089/9710487

*l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com*

immobili è stato interamente costruito prima del 1 settembre 1967 e successivamente non ha subito variazioni o modifiche in contrasto con le vigenti disposizioni urbanistiche, né vi sono provvedimenti sanzionatori in corso”

Dal titolo di provenienza ultraventennale per Notar Camillo Romei del 01.06.22 si accertava la consistenza del fabbricato de quo consistente in un immobile di due piani fuori terra.

D'altronde le caratteristiche costruttive del fabbricato e delle unità abitative nonché la presenza della sagoma del fabbricato negli stralci di mappa datati, fanno affermare con certezza che il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati sia stato realizzato interamente e, comunque nella sua maggiore consistenza in epoca antecedente al 1942, ma le mappe non ci forniscono informazioni certe sull'altezza.

In ogni caso, tenendo conto di quanto esposto e con riferimento alle ricerche catastali che non hanno avuto alcun riscontro positivo, non avendo documenti avvaloranti l'epoca di costruzione desunta, né pratiche autorizzative circa la legittimità, il CTU fa presente che di tale circostanza si è tenuto in debito conto in sede di valutazione dei singoli cespiti con l'applicazione di un coefficiente riduttivo idoneo.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Per le unità abitative in oggetto non esiste attestato di certificazione energetica ex D.Lgs n.311/2006 modificato dal D.L. n. 145/13 convertito con legge n.9/14 e succ. modifiche. La Certificazione va redatta dopo lavori di riqualificazione e/o ristrutturazione dell'unità abitativa che, appunto modificano la prestazione energetica dell'ambiente. Attualmente sono in uso presso professionisti specializzati del settore ed Agenzie immobiliari, Programmi di redazione dell'attestato che quantificano il rilascio al costo medio di mercato di E. 300.00 per unità immobiliare.

#### **VINCOLI DI VARIA NATURA**

Sulla base delle verifiche effettuate, sui beni pignorati non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

#### **ESISTENZA DI CONDOMINIO**

Non esistono oneri di natura condominiale.

#### **SERVITU' / USI CIVICI / DIRITTI DEMANIALI**

Sui beni pignorati non esistono domande giudiziali, altri provvedimenti giudiziali o diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche.

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico e, quindi il diritto sui beni è di proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

Nello specifico, relativamente all'uso civico – con riferimento al D.Lgs. n. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della L.n.137/02) ed al D.Lgs.n. 4/08 – si precisa che nel Territorio del Comune di Torre del Greco (NA) non vi sono aree gravate da usi civici così come precisato nella Certificazione relativa agli usi civici e come indicato nella tabella SETTORE BILANCIO

**dott. Luca Sorrentino**

**Dottore Commercialista**

Via Alfonso Balzico, 60

84013 - Cava de' Tirreni (SA)

Tel. Studio: 089/9710487

*l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com*

E CREDITO AGRARIO – SERVIZIO AMMINISTRATIVO USI CIVICI con riferimento ai Decreti di Assegnazione Terre a Categoria della Provincia di Napoli (Legge 16.06.1927 n. 1766 – RD 26.02.1928 n. 332 – LR 17.03.1981 n. 11)

**Per ogni maggiore approfondimento anche in merito ad eventuali vincoli insistenti sul bene (domande giudiziali – formalità pregiudizievoli) si rimanda all'elaborato peritale redatto dall'arch. ROSAMARIA ROMANO' che verrà pubblicato integralmente sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).**

\*\*\*

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **ENTRAMBI I LOTTI SONO GIURIDICAMENTE LIBERI (allo stato occupati dal debitore).**

Non risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati, contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191. Di conseguenza, non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

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.

**Custode Giudiziario dell'intero compendio immobiliare staggito è il sottoscritto Professionista Delegato dott. Luca Sorrentino, con studio in Cava de' Tirreni (SA) alla Via A. Balzico, 60 (cell. 334/3916345).**

**Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione accurata della relazione di stima redatta dall'arch. ROSAMARIA ROMANO' e depositata agli atti telematici della procedura che sarà pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.**

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione agli atti depositata telematicamente e che sarà visibile on-line, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a nessun 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. 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 a nessun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; l'aggiudicatario in ogni caso si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento.

dott. Luca Sorrentino

Dottore Commercialista

Via Alfonso Balzico, 60

84013 - Cava de' Tirreni (SA)

Tel. Studio: 089/9710487

*l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com*

**L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del testo unico D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 co. VI legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche ed integrazioni purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.**

**L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento.**

## **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO**

### **CON PLURIMI RILANCI ED EXTRA-TIME: MODALITA'**

#### **1. DISPOSIZIONI GENERALI**

Il gestore della vendita telematica è: **Astegiudiziarie Inlinea S.p.a.**

Il **portale** del gestore della vendita telematica è: **<http://www.astetelematiche.it>**

Il **referente** della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto **professionista delegato dott. Luca Sorrentino.**

#### **2. OFFERTA**

Ciascun offerente, 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 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.) presentando, **esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "OFFERTA TELEMATICA"** (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo di € 16,00 dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), contenente, **a pena di inefficacia:***

**1)** Dati identificativi dell'offerente ovvero il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi – se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compreso il codice fiscale e ciò al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione – (*nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. F. cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa*), recapito telefonico, **allegando copia di valido documento di identità e codice fiscale dell'offerente nonché la documentazione attestante il versamento** e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale nell'ipotesi in

**dott. Luca Sorrentino**

**Dottore Commercialista**

Via Alfonso Balzico, 60

84013 - Cava de' Tirreni (SA)

Tel. Studio: 089/9710487

*l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com*

cui l'offerta sia presentata da una società), in caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;

- 2) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) L'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- 4) Il numero o altro identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 5) La descrizione del bene;
- 6) L'indicazione del referente della procedura;
- 7) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) L'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento ed ogni altro elemento utile per la sua valutazione;
- 9) L'importo versato a titolo di cauzione;
- 10) La data, l'orario, il numero di C.R.O. del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- 11) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 10;
- 12) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni dal presente regolamento.

**Detta dichiarazione deve altresì contenere:**

- 13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal delegato;
- 14) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
- 15) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- 16) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- 17) copia di valido documento di identità e del codice fiscale del medesimo e, se necessario, corredato da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare); **l'offerta nel caso di presentazione da parte di un minorenne, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità** (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) **e copia di un valido documento di riconoscimento del minore; in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento** (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita); se

**dott. Luca Sorrentino**

**Dottore Commercialista**

Via Alfonso Balzico, 60

84013 - Cava de' Tirreni (SA)

Tel. Studio: 089/9710487

*l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com*

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 provata autenticata.

**N.B.: IN NESSUN CASO SARA' POSSIBILE TRASFERIRE L'IMMOBILE A SOGGETTO DIVERSO DA QUELLO CHE SOTTOSCRIVE L'OFFERTA**

**18)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

**19)** nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. F, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

Si avvisa che, l'offerta, **in via alternativa:** **a)** sia sottoscritta con FIRMA DIGITALE e trasmessa a mezzo di casella P.E.C. oppure b) sia direttamente trasmessa a mezzo P.E.C. per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con 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 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato ai aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (*fermo restando 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 del D.M. n. 32 del 2015*).

**L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo P.E.C. del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, 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 P.E.C. del Ministero della Giustizia; **b)** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge – pari ad € 16,00 - con modalità telematiche (bonifico bancario o carta di credito) con la precisazione che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a P.E.C. all'indirizzo P.E.C. del delegato alla vendita (**l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it**); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di P.E.C. 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.

dott. Luca Sorrentino

Dottore Commercialista

Via Alfonso Balzico, 60

84013 - Cava de' Tirreni (SA)

Tel. Studio: 089/9710487

[l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it](mailto:l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it) – [dott.lucasorrentino@gmail.com](mailto:dott.lucasorrentino@gmail.com)

**L'OFFERTA DOVRA' ESSERE PRESENTATA (ESCLUSIVAMENTE TELEMATICAMENTE) ENTRO LE ORE 13.00 DEL GIORNO PRECEDENTE A QUELLO FISSATO PER LA VENDITA.**

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, **a titolo di \*CAUZIONE\***, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente **IBAN IT 32 P 05142 27602 CC1666031530** acceso presso "BANCA DI CREDITO POPOLARE" - filiale 66 PALAZZO DI GIUSTIZIA intestato a TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 128/2019

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero in tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, **qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.** In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

**Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente ¼ (un quarto) dello stesso.**

**L'offerta non è efficace:**

- 1) se perviene oltre il termine stabilito;
- 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato e ribassato rispetto a quello determinato dall'esperto a norma dell'articolo 568 e sopra riportato;
- 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente **IBAN IT 32 P 05142 27602 CC1666031530** acceso presso "BANCA DI CREDITO POPOLARE" - filiale 66 PALAZZO DI GIUSTIZIA intestato a TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 128/2019, **in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto**
- 4) se non perviene nelle modalità indicate nel presente avviso (offerta telematica);
- 5) se il bonifico previsto per la cauzione non perviene sul conto corrente *ut supra* indicato nel tempo utile da consentire l'accredito nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte (in alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal

**dott. Luca Sorrentino**

**Dottore Commercialista**

Via Alfonso Balzico, 60

84013 - Cava de' Tirreni (SA)

Tel. Studio: 089/9710487

*l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com*

*professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.).*

**L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. 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, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015**

### **3. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Le buste saranno aperte, **tramite il portale del gestore della vendita telematica**, rubricato all'indirizzo <http://www.astetelematiche.it>, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti (nonché degli interessati), ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.;

#### **In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

- Se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicata nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- 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 siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

#### **In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà**

- IN PRIMO LUOGO e **IN OGNI CASO alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona**, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità determinata al momento dell'indicazione 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

dott. Luca Sorrentino

Dottore Commercialista

Via Alfonso Balzico, 60

84013 - Cava de' Tirreni (SA)

Tel. Studio: 089/9710487

[l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it](mailto:l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it) – [dott.lucasorrentino@gmail.com](mailto:dott.lucasorrentino@gmail.com)

vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

**L'offerta minima di rilancio per l'acquisto è pari ad euro 2.000,00.**

- 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 deve tener 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:** i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on fine 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 13:00 del SETTIMO GIORNO SUCCESSIVO a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.**

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA DI QUINDICI MINUTI**

**(auto-estensioni continue)**

**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. Una volta 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 referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista 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.

**dott. Luca Sorrentino**

**Dottore Commercialista**

Via Alfonso Balzico, 60

84013 - Cava de' Tirreni (SA)

Tel. Studio: 089/9710487

*l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com*

#### **4. INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO**

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale, ed I.V.A. se dovuta) e gli altri oneri (cancellazione formalità pregiudizievoli e spese occorrenti per la materiale liberazione del cespite da parte del Custode Giudiziario) pari al **VENTI per cento (20%)** del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel **TERIMINE DI CENTOVENTI (120) GIORNI SENZA ALCUNA SOSPENSIONE FERIALE** da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente indicato per quanto concerne la differenza prezzo e sul conto che verrà indicato in seguito all'aggiudicazione per le spese; qualora il procedimento si basi su credito fondiario e l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto, a tale modalità di versamento sarà sostituito, ex art. 41, comma 4, d. lgs. 1 settembre 1993, n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato per capitale, interessi e spese con collocazione privilegiata, entro lo stesso termine e detratto un accantonamento per spese nella misura del 20%.

**Il termine del versamento del prezzo sopra indicato (120/CENTOVENTI GG) è perentorio.**

**Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione che verrà acquisita alla massa attiva della procedura.**

Eventuali istanze di agevolazioni fiscali e/o dichiarazioni dovranno pervenire entro e non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo.

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 custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'ali. 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.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Casso n. 2044 del 2017). L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

**Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.** *(in alternativa il sottoscritto professionista incaricato provvederà, con spese e compensi a lui spettanti e liquidati dal G.E. (compensi per la sola fase del trasferimento) a carico dell'aggiudicatario, all'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 della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene ai sensi dell'art. 586 c.p.c. (cancellazione delle trascrizione dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie).*

**dott. Luca Sorrentino**

**Dottore Commercialista**

Via Alfonso Balzico, 60

84013 - Cava de' Tirreni (SA)

Tel. Studio: 089/9710487

*l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com*

Eventuali spese necessarie alla liberazione dell'immobile per il tramite del Custode Giudiziario restano a carico dell'aggiudicatario.

#### **5. ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c 1 c.p.c., nonché l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 c.p.c. verrà pubblicato sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), almeno settanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e sarà, inoltre, pubblicato almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito **www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net** e sul **sito del tribunale di Torre Annunziata.**

Sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) è pubblicata, altresì, la perizia di stima redatta ai sensi degli artt. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c. l'ordinanza di vendita e il presente avviso di vendita.

Si procederà alla 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**, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita 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; si procederà all'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.

L'aggiudicatario potrà ottenere mutuo ipotecario a tasso e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI. Il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI.

Inoltre, il Professionista Delegato dott. Luca Sorrentino effettuerà presso il suo studio sito in Cava de' Tirreni alla Via A. Balzico n. 60, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo appuntamento da fissarsi mediante avviso telefonico (Tel. Studio 089/9710487 - lun./mer. ore 17,00-19,00; e-mail ordinaria: [dott.lucasorrentino@gmail.com](mailto:dott.lucasorrentino@gmail.com))

Le visite agli immobili oggetto di gara verranno effettuate, previo appuntamento entro il quindicesimo giorno dalla ricezione della richiesta (la quale deve pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito internet rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> o in alternativa

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA EX ART. 591 BIS C.P.C.

**dott. Luca Sorrentino**

**Dottore Commercialista**

Via Alfonso Balzico, 60

84013 - Cava de' Tirreni (SA)

Tel. Studio: 089/9710487

*l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com*

tramite contatto telefonico al num. cell. +39/334 39 16 345) dal soggetto legittimato alla visita dei cespiti pignorati, dott. LUCA SORRENTINO, custode dei beni pignorati ex art. 559 c.p.c.

Si informa 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 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).

Cava de' Tirreni, \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_\_\_

*Il Professionista Delegato ex art. 591 bis c.p.c.*  
dott. Luca Sorrentino