TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
Procedura esecutiva immobiliare n. 13.2023 G.E.
G.E. Dott.ssa Valentina Vitulano

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE
ED EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

L'avv. Stefania Scotto di Ciccariello, con studio in Napoli (80132), P.tta M. Serao, N. 7 - Tel.081/405408 cell. 360414742–stefania.scotto@alice.it – stefaniascottodiciccariello@avvocatinapoli.legalmail.it - in qualità di custode giudiziario e delegato per le operazioni di vendita della consistenza immobiliare in seguito descritta (LOTTO UNICO), vista l'ordinanza di delega dell'1.12.2023 emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Emanuela Musi ai sensi dell'art. ex art. 591-bis c.p.c., successivo provvedimento del 15.04.2025 e successivo provvedimento del 29.04.2026 della dr.ssa Valentina Vitulano

AVVISA

Che il giorno 12.01.2027 alle ore 15.00 e segg., si procederà presso il proprio studio in Napoli alla P.tta Matilde Serao, 7 **alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA CON MODALITA' ASINCRONA tramite la piattaforma www.astetelematiche.it** del bene di seguito descritto oggetto della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, analiticamente descritto nella perizia redatta dall'ing. Francesco Galise, in atti e alla quale si fa espresso rinvio pubblicata sui seguenti siti web: www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net

E' 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.

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

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

Piena ed esclusiva proprietà di cespite sito nel Comune di Torre Annunziata (NA) al Corso Vittorio Emanuele III n. 40 composto da tre vani, accessori e terrazzo a livello.

Dati catastali: al N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al fol.9, p.lla 80 sub.8 (ex subb.5 e 6), zc.2, cat.A/2, cl.4. v.6, Superficie catastale totale 100 mq, totale escluse aree scoperte 91 mq, piano 1 RC euro 241,70

Descrizione: Il cespite si trova nel comune di Torre Annunziata in zona centrale a ridosso del centro storico poco lontano da punti nevralgici del Comune di Torre Annunziata come il Porto e una delle due stazioni delle ferrovie. L'area portuale fa da traino per attività produttive nel campo della cantieristica e della ristorazione nonché per attività a carattere artigianale o semi-industriale. La zona è comunque ben collegata anche dai mezzi su gomma trovandosi su una traversa di strada statale. Completano il quadro la vicinanza a scuole ed alla locale Stazione della Polizia Municipale. L'appartamento sviluppantesi tra primo e secondo piano, nell'ala orizzontale del palazzo, composto da tre vani, accessori e terrazzo a livello.

E' ATTUALMENTE INTERCLUSO l'accesso all'immobile come precisato dall'esperto stimatore in perizia.

Confini: L'immobile confina con Corso Vittorio Emanuele II, Via Magnolia e scala.

Urbanistica ed edilizia

Lo stabile è di antica costruzione come dimostra il pessimo stato di manutenzione esterno e l'accesso è intercluso dal momento che Via Magnolia è attualmente chiusa, come le altre strade di accesso al comprensorio, a causa di un crollo avvenuto poco distante e che ha coinvolto uno stabile della stessa vetustà. Di tale situazione ricerche effettuate presso gli Uffici deputati del Comune di Torre Annunziata hanno evidenziato l'attenzione rivolta alla messa in sicurezza del fabbricato di cui purtroppo non esiste alcuna certificazione che possa far risalire l'anno di costruzione o i vari provvedimenti che hanno condotto allo sgombero dello stabile con chiusura della strada di accesso.

L'esperto precisa nell'elaborato peritale che lo strumento urbanistico comunale

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

attuale è il P.R.G.I. del Comune di Torre Annunziata, Boscoreale, Boscotrecase. Il Comune appartenente alla Città Metropolitana di Napoli, inserito nel più ampio contesto della conurbazione costiera che va dalla zona orientale di Napoli fino a Castellammare di Stabia. Si estende fra il culmine del cono del Vesuvio ed il mare Tirreno e presenta un'estensione di 7,54 kmq; confina con Boscotrecase, Ercolano, Ottaviano, Torre del Greco, Trecase. La conformazione orografica del territorio comunale si presenta, nel suo complesso, molto eterogenea, determinata com'è dalla vicinanza del Vesuvio, che con le sue ricorrenti e molteplici eruzioni ha, nel corso dei secoli, continuativamente mutato la natura dei luoghi. In base a tale strumento l'immobile risulta appartenente alla zona A soggetta a riqualificazione urbanistica.

Dal punto di vista catastale e urbanistico

L'esperto precisa che non si è potuto verificare se il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed alla planimetria catastale perché l'accesso al fabbricato è attualmente intercluso; e che non risultano atti (pratiche urbanistiche quali licenze edilizie, D.I.A., S.C.I.A., condoni, fascicoli, abusivismo e similari) giusta attestazione prodotta dal Comune di Torre Annunziata. La mancanza di licenza edilizia fa datare la costruzione ad un'epoca antecedente al '42, anno di introduzione del titolo abilitativo. Non sono presenti, dopo verifica con il Comune, neanche rapporti di abusivismo né richieste di condono e/o di sanatoria.

Sul punto si rinvia alla perizia di stima in atti.

Vincoli ed oneri: Non esistono sul bene pignorato eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Provenienza: L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita del 29 giugno 2017 per Notaio Dente Giuseppe di Napoli

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero essendo l'accesso al cespite intercluso

Oneri Condominiali: si precisa che attualmente l'accesso all'immobile è intercluso e pertanto non si hanno notizie circa l'esistenza di un condominio

In merito agli oneri condominiali arretrati, si precisa che l'aggiudicatario ex art.

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

63 disp. att. c.c. è obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed all'anno precedente.

VALORE D'ASTA: Euro 20.487,62 (ventimilaquattocentoottantasette virgola sessantadue)

OFFERTA MINIMA: 15.365,72 (quindicimilatrecentosessantacinque virgola settantadue)

Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti: Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero)

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

Nel giorno della vendita sopra indicato si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara nella forma della vendita asincrona con modalità telematiche secondo le seguenti prescrizioni:

DISPOSIZIONI GENERALI

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.;**

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: sito www.astetelematiche.it;

REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita professionista delegato, avv. Stefania Scotto di Ciccariello

OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte ovvero entro il 11.01.2027.

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematiche **tramite il modulo web "Offerta telematica"** fornito dal

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

Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

L'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al **numero di CRO del bonifico** effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

Si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

L'offerta deve contenere:

a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);

b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici ed i contatti.

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

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

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

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

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

All'offerta dovranno essere allegati:

a) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente ed, eventualmente, anche del presentatore se differente dall'offerente;
b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite **bonifico bancario** sul conto corrente bancario, intestato a **"Tribunale di Torre Annunziata Proc. Esecutiva R.G.E. 13.2023",** aperto presso la Banca di Credito Popolare Soc. Coop. per Azioni di Torre del Greco, recante il seguente **IBAN:**

IT 94M0514227602CC1666051688 dell'importo della cauzione;

c) 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);

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

d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

e) 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;

f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

g) se e 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.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

b) oppure **direttamente 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, 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 del 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 del 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,**

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

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).

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 va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato stefaniascottodiciccariello@avvocatinapoli.legalmail.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 posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto in un'unica soluzione, esclusivamente** tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato

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

alla procedura (cd. conto cauzioni) recante l'IBAN come sopra indicato **(IBAN: IT 94M0514227602CC1666051688).**

Il bonifico, con causale ***"Proc. Esecutiva n.13.2023 R.G.E. lotto unico versamento cauzione"***, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica (e dunque entro le ore 23:59 dell'11.01.2027),** con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile. Del pari, l'offerta verrà considerata inammissibile se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

La cauzione sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e nel caso di mancato versamento del saldo prezzo.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal professionista delegato agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

Il professionista preliminarmente verificherà l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss e c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

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

L'esame delle offerte sarà effettuato il **giorno 12.01.2027 ORE 15.00** tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra riportato, attraverso il collegamento operato dal professionista delegato avv. Stefania Scotto di Ciccariello presso il proprio studio **le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica.**

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- 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 (**si precisa che questo sarà il momento del primo accesso all'home banking del c.d. conto cauzioni;** ciò al fine di garantire la segretezza delle offerte. Il delegato dimostrerà il momento del primo accesso con il report dell'home banking da allegare alla relazione sull'esito della vendita); - procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

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;

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

le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;

le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE

All'esito della verifica sulla ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, il professionista procederà come segue:

1) Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

a) se l'offerta è pari o superiore al "VALORE D'ASTA" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "VALORE D'ASTA" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

2) Nell'ipotesi di presentazione di **PIU'OFFERTE AMMISSIBILI:**

a) il professionista procederà anzitutto ed **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

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

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.

GARA TRA GLI OFFERENTI

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI che non potranno essere inferiori al rilancio minimo di euro 1.000,00=**

In particolare:

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

ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che la sottoscritta delegata ha fissato nel presente atto di vendita;

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

La gara avrà la seguente durata:

- 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, ossia alle ore 13.00 del giorno 19.01.2027**;

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;
- **la deliberazione finale** sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel

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

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.

Si precisa:

- che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- che, 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 ossia al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno 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.

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:

i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta è stata di importo inferiore al valore d'asta;

iii) 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;

iiii) 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;

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

Il professionista delegato provvederà:

i)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;

ii) 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:

iii) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;

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

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo dovrà essere versato – senza alcuna sospensione feriale – entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.)

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità alternative:

i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura come sarà comunicato dal Professionista Delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

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

oppure

ii) consegna al professionista delegato di **un assegno circolare** non trasferibile intestato al ***"Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n.13.2023 R.G.E."***

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

ii) il professionista trasmetterà gli atti al giudice per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 574, comma 3, ed all'art. 587 c.p.c..

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n.7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 **(creditore fondiario)**, il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

ii) il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, entro il limite della parte di credito garantita 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.

Il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo, le modalità per il versamento e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo e con le medesime modalità sopra indicate per il saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari

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

al 25% (venticinque per cento) 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.

REGIME DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, così come indicati nella perizia redatta dallo stimatore ing. Francesco Galise, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche in relazione alla legge 47/85 e succ. mod. e int., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti.

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; 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 dì adeguamento di 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile, laddove occupati dal debitore o da terzi *sine titulo*, sarà effettuata a cura del custode giudiziario (salvo che l'aggiudicatario lo esoneri), ove l'aggiudicatario manifesti la volontà di liberazione a cura del suddetto custode - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato entro **30 giorni dal versamento del saldo prezzo,** o **in ogni caso di**

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

assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non satisfattiva) o dal versamento delle spese (se satisfattiva). L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

VISITA DEI BENI

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita e all'uopo dovranno inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il sottoscritto custode giudiziario, avv. Stefania Scotto di Ciccariello, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode. Inoltrata la richiesta, la visita avverrà nel più breve tempo possibile, con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

L'ACCESSO DELL'IMMOBILE E' ATTUALMENTE INTERCLUSO.

Si riporta quanto precisato dal GE nell'ordinanza di delega:

"PRECISA CHE NEL CASO IN CUI LO STATO DI INTERCLUSIONE DELL'IMMOBILE PERSISTA IL CUSTODE E' ESONERATO DALLA EFFETTUAZIONE DELLE VISITE"

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico a cura del professionista delegato con le forme di seguito indicate:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all' art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni.;

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

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

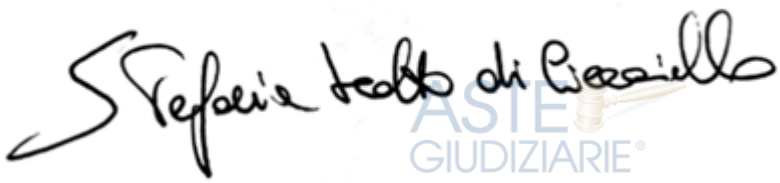
3. pubblicazione - tramite il sistema **"Rete Aste Real Estate"** fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it - Gruppo eBay, nonché sul sito internet Immobiliare.it, **almeno quaranta (40) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell' immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4. 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.

Per ogni informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato e custode, avv. Stefania Scotto di Ciccariello con studio legale in Napoli (80132) alla P.tta M. Serao, 7, telefonando dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 19:00 (cell. 360414742).

Napoli, 30.10.2026

Il professionista delegato
avv. Stefania Scotto di Ciccariello



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