TRIBUNALE ORDINARIO DI TORRE ANNUNZIATA
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa V. VITULANO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 15/2015 R.G.E.

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

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, 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. DI MARTINO e successive autorizzazioni da ultimo quella della dott.ssa G.E. Dott.ssa VITULANO del 16.10.2026 nella procedura esecutiva N. 15/2015 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Torre Annunziata, promossa …… contro …….. :

- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, informa che le informazioni sui 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, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

Vista e letti

ordinanza del G.E. Musi (nuovo esperimento a prezzo ribassato del 15%) nonché da ultimo il provvedimento di autorizzazione alle nuove modalità di vendita del 16.10.2026 – G.E. VALENTINA VITULANO

AVVISA CHE

che il giorno ***martedì 28 del mese di GENNAIO dell'anno 2027 (28.01.2027) alle ore 15.00*** con il prosieguo, si svolgerà, davanti a sé, presso il proprio studio e comunque

Via Alfonso Balzico, 60
84013 - Cava de' Tirreni (SA)
l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com

telematicamente la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** in **UNICO LOTTO** (degli immobili, in seguito descritti, 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** (ventitrè e minuti cinquantanove) **del giorno precedente la vendita e cioè entro le ore 23.59 del giorno 27 GENNAIO 2027**;

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 15:00** (quindici e zero minuti) **del primo giorno successivo"** a quello in cui il Professionista abbia avviato la gara e, pertanto, entro le **ore 15:00** (quindici e zero minuti) del **giorno successivo e quindi 29 GENNAIO 2027**;
- **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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
(come da elaborato peritale)

LOTTO UNICO – Diritti della **Piena ed esclusiva proprietà (1/1) di appartamento indipendente** ubicato in GRAGNANO

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

(NA), alla via Nuova Aurano, 15 costituito da piano terra, primo piano, secondo piano e piano seminterrato.

DATI CATASTALI

Foglio 20 - particella 436 - subalterno 5 - zona censuaria 1 categoria A/7 - classe 2 - vani 14,5 Rendita catastale 1.422, 84 Indirizzo: Via Nuova Aurano, 15 piano T-1-2-S1 – Gragnano (Na)

L'immobile è composto al piano terra da ampio ambiente cucina-soggiorno, ampio vano soggiorno, n° 2 camere WC; Il piano primo è costituito da camera di smonto della scala interna, n° 3 camere da letto e n° 2 WC di cui uno di servizio diretto ad una camera da letto; Il piano secondo, al quale si accede, da n° 2 rampe di scale esterne, ubicate sulla terrazza del primo piano è costituito da ampio vano cucina-soggiorno, da un corridoio, da n° 2 camere da letto, un WC, un piccolo ripostiglio e un piccolo vano adibito a lavanderia. Il piano piano seminterrato, è costituito da un ampio locale dotato di due lucernari prospicienti il cortile comune

Il PREZZO BASE *è stabilito in* ***Euro 260.100,00*** *(diconsi DUECENTOSESSANTAMILACENTO/00 euro) per il* ***lotto UNICO****.*

OFFERTA MINIMA - *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 ¼ - un quarto - dello stesso così come previsto dall'art. 571 c.p.c. e dall'art. 572 co. 2 e 3 c.p.c. nella versione introdotta dal D.L. n. 83/2015 convertito in L. 132/2015*, e quindi non inferiore ad **euro 195.075,00** (diconsi CENTONOVANTACINQUEMILASETTANTACINQUE/00 euro).

RILANCIO MINIMO OFFERTA IN AUMENTO IN CASO DI GARA: euro 5.000,00 (CINQUEMILA/00 euro).

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO.

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

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

L'appartamento pignorato si sviluppa su tre livelli di un fabbricato di quattro piani che comprende il piano seminterrato, il piano terra, il primo piano ed il secondo piano.

L'edificio ha una pianta quadrata, per due livelli fuori terra, il piano seminterrato si sviluppa solo per la parte più a nord del manufatto. La struttura portante del manufatto è costituita da telai di travi e pilastri in c.a. e fondazioni su travi rovesce. I muri esterni sono a doppia parete, con rivestimento esterno di intonaco con pittura di colore rosso, e risultano finestrati sui lati nord est ed ovest. Lo stato di manutenzione del fabbricato si presenta buono. L'accesso all' appartamento dalla strada avviene per mezzo del cancello carrabile che immette sul viale comune pavimentato, sul quale prospettano il lato nord ed ovest del fabbricato. Su quest'ultimo lato sono ubicati i due accessi che immettono all'interno dell'appartamento, dei quali uno immette, mediante una piccola rampa, direttamente nel grande vano adibito a cucina soggiorno e l'altro attraverso un'ampia gradonata porta all'ambiente dedicato a studio, mentre sull'angolo della facciata nord-ovest è ubicata la rampa di scale che conduce al piano seminterrato. Al piano terra sono ubicati un bagno, il vano scala e n. 4 ambienti così distinti: cucina-soggiorno, soggiorno, salotto e studio. Al primo piano sono ubicati n. 4 ambienti che ospitano tre camere da letto, n. 2 bagni e un ambiente al quale si accede dalla rampe di scale esterne situate sulla terrazza del primo piano dove ci sono 3 ambienti distinti in cucina soggiorno, due camere da letto, 1 lavanderia e 1 bagno.

La superficie netta è pari a mq 386,41 quella dei balconi e delle terrazze mq 175,62. La superfice commerciale è pari a mq 463. L'altezza dei vani interni al piano interrato è pari a 2,75 m, al piano terra e 1° è pari a mq 3,00, al piano secondo varia da un min. 2,16 ad un max di 3,16 al colmo del tetto.

PROVENIENZA

Dalla perizia del C.T.U. si evince che il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato dalla debitrice su terreno donato dal proprio genitore con atto di fonazione del 1.04.1981 rep. 3206, racc. 555 registrato a Castellammare di Stabia (Na) il 16.04.1981 al n. 2027 a firma del Notaio Adolfo Branca e trascritto a Napoli il 22.04.1981 al R.P. 8419 e al R.G. 9765 *(donazione della piena proprietà di: "zonetta di terreno di natura vigneto sita in Gragnano alla contrada Aurano della superficie di circa are cinque reale ed are sei e centiare novantadue catastali confinante,…… a sud con la particella 563 del foglio 20, di proprietà del donante, che comprende un viale di accesso con varco"Identificato catastalmente: "infra maggiore consistenza, alla partita 6442: foglio 20, n. 436. Are 7,48, vigneto 1, R.D. £ 134,64 e R.A.. £ 31,16, mentre nel tipo di frazionamento n. 1388/31/81 debitamente approvato e che si allega al citato atto sotto lettera a) detta zonetta di terreno è così coerenziata: foglio 20, n. 436 (ex 436/a), are 6,92." Confini:"a nord con beni di proprietà di* [redacted] *; ad est con beni della Parrocchia S.Aniello; a sud con il particellare 563 del foglio 20, e ad ovest con la via Aurano"Identificato catastalmente: "foglio 20, n. 436 (ex 436/a), are 6,92."*

CONFINI ED ACCESSO

Si accede da viale comune. Il cespite confina ad est con la p.lla 225. Ad ovest con viale comune, a sud con particelle 1736 e 563 a nord con la p.lla 1358.

REGOLARITÀ EDILIZIA/URBANISTICA/CATASTALE

Dai riscontri effettuati, la planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento non riproduce fedelmente la configurazione dello stato attuale dell'immobile. Nel dettaglio sono state rilevate delle incongruenze che riguardano: 1) la distribuzione interna degli ambienti al secondo piano; 2) la chiusura del vano scala interno con la realizzazione di una parte di solaio tra il primo ed il secondo piano; 3) l' apertura di

Via Alfonso Balzico, 60
84013 - Cava de' Tirreni (SA)
l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com

un vano finestra al primo e al secondo piano sul prospetto orientale e a sud; 4) ampliamento del balcone del secondo piano ubicato sulla facciata a nord; 5) la realizzazione di due rampe di scala esterne in ferro di collegamento tra il primo ed il secondo piano. Ai fini della dichiarazione di variazione in catasto per tali interventi sussiste l'obbligo con il relativo pagamento della sanzione amministrativa.

L'intero immobile è stato realizzato nel 1980 senza titolo abilitativo. Con istanza di condono prot. n. 4720 inoltrata al Comune di Gragnano in data 26/03/1987 viene richiesta concessione in sanatoria per l'intero fabbricato. Con prot. n. 22974 del 02/10/2009 il comune di Gragnano rilascia concessione in sanatoria n. 34c/2009. Si rimanda per maggiori dettagli alla perizia in cui vengono, tra l'altro, segnalate le seguenti:

OPERE ABUSIVE

L'immobile pignorato presenta parti realizzate senza i relativi titoli abilitativi, dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali relativamente all'immobile è stata riscontrata solo per lavori di manutenzione ordinaria (All.F10).

Gli interventi senza titolo abilitativo riguardano:

1) la realizzazione di tramezzi interni al secondo piano;
2) la chiusura del vano scala interno con la realizzazione di una parte di solaio tra il primo ed il secondo piano;
3) l'apertura di un vano finestra al primo e al secondo piano sul prospetto orientale e a sud;
4) l'ampliamento del balcone del secondo piano ubicato sulla facciata a nord;
5) la realizzazione di due rampe di scala esterna in ferro di collegamento tra il primo ed il secondo piano, tettoia;
6) il mutamento di destinazione d'uso del piano terra adibito ad abitazione.

SANABILITA' DELLE OPERE ABUSIVE

Gli abusi edilizi descritti ai punti 1) - 2) e 6) sono ascrivibili alla tipologia di interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1) del DPR 380/01, che sono subordinati alla segnalazione certifica di inizio attività (SCIA) di cui all'art. 22 comma 1 lettera a) del DPR 380/01; gli abusi di cui ai punti 3) - 4) e 5) sono relativi ad interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/01, che sono subordinati a SCIA di cui all'art. 22 comma 1 lettera c) del DPR 380/01. Tali opere in assenza di titolo abilitante sono sanabili con accertamento di conformità di cui all'art. 37 comma 4, previa verifica della doppia conformità urbanistica, ovvero il rispetto alle norme vigenti sia al momento di presentazione della istanza di accertamento che al momento della realizzazione dei lavori. Nel caso di specie lo strumento urbanistico vigente all'epoca della realizzazione delle opere, datate successivamente al 13/12/2007 data in cui è stata presentata al Comune di Gragnano la documentazione integrativa alla richiesta di concessione in sanatoria e allegata alla presente relazione (All. 9), nella quale gli elaborati planimetrici non presentano le opere di cui trattasi, e quello oggi vigente è il PRG, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 22/04/1983 , nell'ambito del quale il manufatto ricade in zona omogenea di integrazione extraurbana B6 dove sono previsti "interventi di modeste eventuali ristrutturazioni dell'esistente…. Sono ammesse altresì ristrutturazioni edilizie a parità di volumi preesistenti".

Ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR 380/01, la sanatoria degli interventi si può ottenere versando la somma non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00 stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Nel caso degli abusi di cui trattasi la sottoscritta computa la massima sanzione prevista pari ad € 5.164,00 da detrarre al valore di stima

Via Alfonso Balzico, 60
84013 - Cava de' Tirreni (SA)
l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com

dell'immobile, ai quali si sommano € 1.500 per la presentazione della SCIA in sanatoria da parte di un tecnico abilitato un ammontare complessivo pari ad € 6.664,00, da detrarre al valore di stima.

L'intero territorio del comune di Gragnano è vincolato ai sensi della L. 1497/39 e della L.431/85 recepite modificate dal D.lvo 42/04, pertanto gli interventi che comportano modifiche ai prospetti, alla superficie utile e ai volumi, devono essere sottoposti alla preventiva autorizza paesaggistica. Nel caso di specie gli interventi di cui trattasi sono stati realizzati senza la predetta autorizzazione.

Pertanto l'importo della sanzione pecuniaria risulta pari all' indennità del profitto stimata, alla quale va sommato il costo per la presentazione al Comune della relativa richiesta di compatibilità paesaggistica a cura di un tecnico abilitato il cui importo si stima pari ad € 2.000,00. La somma dei due costi pari ad € 4.937,64 sarà detratta dalla stima dell'immobile.

CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA'

Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio, il certificato di agibilità viene rilasciato a seguito del permesso di sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della L. 47/85 e ribadito dal punto 9 della Circolare Ministeriale 30/07/1985, nr .3357/25.

Dalla documentazione consultata agli atti del Comune, l'immobile non risulta dotato della certificazione de quo.

Sull'argomento si precisa che la mancanza del certificato di agibilità dell'immobile non costituisce impedimento alla vendita e che l'acquirente sarà obbligato ad attivare la procedura per il rilascio della certificazione predetta.

DATI CATASTALI

Dalla relazione tecnica si evince che sulla particella n. 436 del foglio 20 al 01.04.1981 l'immobile non era identificato. Successivamente alla realizzazione dell'immobile e con presentazione del tipo mappale presentato il 28.12.1989 prot. 201647 l'immobile è stato accatastato. Ciò consente di affermare che la continuità catastale tra gli attuali dati catastali identificativi del bene e quelli riportati nell'atto di proprietà risulta verificata.

ALTRE INFORMAZIONI UTILI

Stato di manutenzione dell'immobile

Lo stato di manutenzione complessivo dell'appartamento è buono.

Impianti

L'appartamento è dotato di impianto idrico, quello del gas di impianto di riscaldamento e di impianto elettrico, tutti sotto traccia nelle pareti e sotto il pavimento. Tutti gli impianti risultano privi di dichiarazione di conformità e adeguamento così come prevista dal D.M. 37 del 22/01/2008. Il costo stimato per l'adeguamento alla normativa vigente è quantificato in euro 500,00.

Attestato di Prestazione energetica

L'appartamento è sprovvisto della suddetta attestazione il cui costo è quantificato in euro 300,00.

VINCOLI DI QUALSIASI NATURA (ES. CONDOMINIALI)

Non vi sono vincoli artistici e/o storici.

Non risulta costituito condominio.

Nel territorio di Gragnano non vi sono terreni gravati da usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è giuridicamente libero (allo stato occupato dal debitore).

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

FORMALITÀ GRAVANTI (ventennio)
- IPOTECA VOLONTARIA del 19.03.2009
- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29.06.2004

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. CARMELINA PIETRAFESA depositata agli atti telematici della procedura che sarà pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

PRECISAZIONI

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 1/4 dello stesso (ovvero il 75%), e quindi non inferiore a **LOTTO UNICO - euro 195.075,00 - CENTONOVANTACINQUEMILASETTANTACINQUE**

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 dall'esperto nominato **arch. CARMELINA PIETRAFESA**, 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 e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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.

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.

CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA TELEMATICA

1) DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA

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

Via Alfonso Balzico, 60
84013 - Cava de' Tirreni (SA)
l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com

La vendita avrà luogo il giorno **28 GENNAIO 2027**, alle ore **15,00** con il prosieguo, innanzi al Professionista delegato dott. LUCA SORRENTINO, Dottore Commercialista & Revisore Legale dei Conti presso il suo studio sito in Cava de' Tirreni – Via A. Balzico, 60 e comunque sulla PIATTAFORMA TELEMATICA INDICATA.

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 trasmesse, entro le ore 23.59 (ventitrè e minuti cinquantanove) del giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro le ore 23.59 (ventitrè e minuti cinquantanove) del giorno 27 GENNAIO 2027.

****

Il **gestore della vendita telematica** è la società **Astegiudiziairie Inlinea S.p.a.**;
Il **portale del gestore della vendita telematica** è il sito **http://www.astetelematiche.it**;
Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato **professionista delegato dott. Luca Sorrentino.**

2) OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo *web* "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (https://www.astetelematiche.it), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/) del Ministero della Giustizia.
Si precisa che è attivo, presso la sede del Tribunale di Torre Annunziata uno sportello informativo e di assistenza alla partecipazione alle vendite in modalità telematica (piano primo - stanza n. 116) che riceve su appuntamento, prenotabile tramite il pulsante "Prenota assistenza" presente all'interno della scheda di annuncio del bene pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it.
Si precisa ulteriormente, che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il

Via Alfonso Balzico, 60
84013 - Cava de' Tirreni (SA)
l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com

pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria

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**:

L'offerta deve contenere:

a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
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;

Via Alfonso Balzico, 60
84013 - Cava de' Tirreni (SA)
l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- copia (anche per immagine) della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate.

Detta dichiarazione – da allegare (in quanto non presente nel modulo ministeriale) e sottoscrivere digitalmente - deve altresì contenere in aggiunta a quanto indicato:

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal delegato;

- 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;

- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

- copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;

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

Via Alfonso Balzico, 60
84013 - Cava de' Tirreni (SA)
l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com

precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

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

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

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

Si rende noto, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo *mail* del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita ovvero 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, 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 **00000116886** (BIC PPMSIT31XXX) intestato al TRIB. TORRE ANNUNZIATA PROC. ES. N. 15/2015 RGE – VINCOLATO AL G.E. con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (TRIB. T. ANN. PROC. ESEC. RGE 15/2015 - CONTO

Via Alfonso Balzico, 60
84013 - Cava de' Tirreni (SA)
l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com

CAUZIONI) acceso presso la BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE, recante il seguente **codice IBAN: IT28 G050 3315 0000 0000 0116 886**
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;

Via Alfonso Balzico, 60
84013 - Cava de' Tirreni (SA)
l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com

- 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) <u>DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI</u>

<u>In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE</u>:

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

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

<u>In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà</u>:

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**:

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

- 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 15:00** (quindici e zero minuti) del **GIORNO SUCCESSIVO** (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 15:00) 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.

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

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

Via Alfonso Balzico, 60
84013 - Cava de' Tirreni (SA)
l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com

(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…. / R.G.E."*

Laddove si scelga la modalità di versamento del saldo prezzo con bonifico bancario, si indica che è acceso conto corrente bancario **00000116886** (BIC PPMSIT31XXX) intestato al TRIB. TORRE ANNUNZIATA PROC. ES. N. 15/2015 RGE – VINCOLATO AL G.E. con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (TRIB. T. ANN. PROC. ESEC. RGE 15/2015 - CONTO CAUZIONI) acceso presso la BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE, recante il seguente

codice IBAN: IT28 G050 3315 0000 0000 0116 886

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

Via Alfonso Balzico, 60
84013 - Cava de' Tirreni (SA)
l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com

predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenete le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n.231. Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire nel suddetto termine il professionista delegato comunicherà tale circostanza al G.E. per consentire la segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo spese, delle spese per il trasferimento (di cui al successivo paragrafo) 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 conto corrente bancario **00000116886** (BIC PPMSIT31XXX) intestato al TRIB. TORRE ANNUNZIATA PROC. ES. N. 15/2015 RGE – VINCOLATO AL G.E. con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (TRIB. T. ANN. PROC. ESEC. RGE 15/2015 - CONTO CAUZIONI) acceso presso la BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE, recante il seguente

codice IBAN: IT28 G050 3315 0000 0000 0116 886

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. 15/2015 R.G.E"*.

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 almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it - Gruppo eBay, nonché sul sito internet Immobiliare.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo

Via Alfonso Balzico, 60
84013 - Cava de' Tirreni (SA)
l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com

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.
- almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di
con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

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

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

12) ULTERIORI ESPERIMENTI DI VENDITA.

In virtù del principio di "continuità della delega" il Professionista è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all'effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del giudice di sospendere la vendita ex art. 586, comma 1, c.p.c.

13) PREDISPOSIZIONE DECRETO DI TRASERIMENTO

Entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuto il versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il Professionista delegato, secondo le modalità e nel termine indicato nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al 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.

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

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 DOTT. LUCA SORRENTINO 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, 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 CAVA DE' TIRRENI – VIA A. BALZICO, 60, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: 334.3916345 – 089.9710487; indirizzo di posta elettronica certificata: L.SORRENTINO@PEC.COMMERCIALISTISALERNO.IT - indirizzo email DOTT.LUCASORRENTINO@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.

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

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)

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 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.

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

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

Torre Annunziata, DATA DI PUBBLICAZIONE

Il Professionista delegato
DOTT. LUCA SORRENTINO
APPOSTA FIRMA DIGITALE

ID
Luca Sorrentino
09/11/2026 10:31:10 UTC+0100