Dottore Commercialista
Dario Sacco

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORRE ANNUNZIATA
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Anita Carughi
SEZIONE III CIVILE - PROCEDURA ESECUTIVA N. 168/2023 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
(VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA)
N. 3 ESPERIMENTO

Il dott. Dario Sacco, con studio in Napoli (Na) alla Via Arenella n. 12 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 in data 28.01.2025, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in pari data nella procedura esecutiva N. 168/2023 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Torre Annunziata, promossa:

- Ad istanza di **********.;
- 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. Rosalba Criscuolo depositata presso la competente Cancelleria in data 14.01.2025, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA CHE

Che **il giorno 26 del mese di Gennaio dell'anno 2027 alle ore 11.00** con il prosieguo, si svolgerà, davanti a sé, presso il proprio studio sito in Napoli alla Via Arenella n. 12 Napoli (Na) 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 25 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 11:00** (undici e zero minuti) **del primo giorno successivo"** a quello in cui il Professionista abbia avviato la gara e, pertanto, entro le **ore 11:00** (undici e zero minuti) del **giorno 27 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 dell'Arch. Rosalba Criscuolo depositato in data 14.01.2025)

LOTTO UNICO

al valore d'asta di Euro 49.324,00 (Euro Quarantanovemilatrecentoventiquattro/00) - offerta minima pari al 75% del valore d'asta Euro 36.993,00 (Euro Trentaseimilanovecentonovantatre/00).

La cauzione, come da provvedimento del G.E. del 26.09.2026, non dovrà essere inferiore al venti per cento (al 20%) del prezzo offerto.

In caso di gara *ex* art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 1.500,00 (Euro Millecinquecento/00).**

COMUNE DI UBICAZIONE

Sant'Antonio Abate (Na).

DESCRIZIONE

Piena ed esclusiva proprietà - Quota di piena proprietà di un lotto di terreno ubicato nel comune di Sant'Antonio Abate alla Via Scafati n. 254. Ampia area di complessivi mq 1.121, con pavimento industriale in calcestruzzo adibito a parcheggio ed attività edile, costituito da un piazzale su cui insiste un box in alluminio ad uso ufficio, una tettoia in ferro ad uso deposito di materiali edili e due locali box prefabbricati ad uso deposito. Il lotto è caratterizzato da una giacitura pianeggiante con forma regolare, delimitata lungo il perimetro da un muretto in c.a che lo separa dalla proprietà confinanti e lungo il lato ad ovest dalla strada presenta un accesso dalla Via Scafati mediante cancello in ferro ed il passaggio della P. 2416 proprietà del debitore ma non pignorata su cui insiste servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile delle particelle retrostanti. Dati catastali - Foglio 4, P.lla 3456, Sub. 2, Piano T, Cat. D/7, alla Via Scafati n. 254, Piano terra, RC € 1.590,00. Confini: nord con P. 881, est con P. 142 e 144,

sud con P. 1734,683 e 2793, ovest P. 2416 e 2417. Il descritto stato dei luoghi, come meglio precisato dall'Esperto Stimatore nella sua relazione di stima del 14.01.2025: "non corrisponde alla planimetria catastale per alcune lievi difformità. In particolare si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, - diversa distribuzione degli spazi interni nel box ad uso ufficio, inserimento di un box ad uso deposito. A seguito di richiesta mezzo PEC di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Sant'Antonio Abate inerente reperimento documentazione urbanistica-edilizia relativo all'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare sito nel Comune di Sant'Antonio Abate, alla Via Scafati n. 254 censito al NCEU al F 4, P. 3456, sub 2, Categ. D/7. Ex particella censita al NCT al Fogl. 4, P.lla 1701, are 11,21, Proprietari Omissis. Precedenti proprietari Omissis. A riscontro della richiesta l'U.T.C ha rilasciato certificazione nella quale si comunica che (All. n. 9): *In relazione alla sua richiesta di copie presentata in data 30.09.2024 giusto Prot. n. 31380, le comunichiamo che a seguito di verifiche effettuate presso i nostri archivi, non si sono riscontrate pratiche edilizie o istanze di condono, riconducibili all'immobile sito alla Via Scafati n. 254 identificato in catasto al foglio 4 p.lla 3456 sub 2, in ditta all'attuale proprietario né ai precedenti comproprietari richiamati e generalizzati nella richiesta formulata. Nel contempo si ATTESTA Che ai sensi del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente la particella n. 3456 del foglio n. 4 ricade in "Zona E3 – Aree Agricole a insediamenti edilizi radi; Che ai sensi del Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.) di cui alla L.R. n.35/87, le particelle in argomento ricadono tutte in "Zona territoriale 7 – razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole"; Dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica si rileva che non risulta registrata alcuna pratica, né provvedimenti di repressione di abusivismo edilizio, né pratiche di condono 47/85, 724/94, 326/03 come da riscontro effettuato sui nominativi dei debitori e danti causa. Si precisa che il Comune di Sant'Antonio Abate ha approvato Piano Urbanistico Comunale con Delibera di Giunta Comunale n. 16 del 30/01/2019, il precedente strumento urbanistico era rappresentato dal Programma di Fabbricazione approvato in data 31/05/1960 per il centro urbano e dalla Variante al Programma di Fabbricazione approvato in data 17/11/1977 e relativo Regolamento edilizio per la definizione delle zone industriali (zona D) ed agricole (zona E).*

Il fabbricato in oggetto risultava individuato in zona agricola. Essendo il fabbricato sprovvisto di autorizzazioni è necessario verificare che sia stato realizzato in data antecedente all'approvazione del Programma di Fabbricazione approvato in data 17/11/1977.

Alla luce della documentazione reperita presso l'U.T.C., la cartografia storica, atto di provenienza e la documentazione catastale si rileva che il fabbricato è stato edificato nel periodo che intercorre tra 2011 e 2016 in cui era vigente il Programma di Fabbricazione approvato in data 17/11/1977 e per cui era necessario richiedere apposita licenza al Sindaco. A parere dell'esperto stimatore, il fabbricato non risulta sanabile in quanto non conforme alla normativa

urbanistica e paesaggistica attualmente vigenti, pertanto non è possibile da parte dell'aggiudicatario presentare un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 né presentare istanza di condono prevista dall'articolo 40, comma sesto, della legge del 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46. Pertanto sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi con demolizione dei fabbricati realizzati in assenza di titolo e con la bonifica della pavimentazione in calcestruzzo non conforme alla normativa urbanistica e paesaggistica. Delle suddette irregolarità se ne terrà conto nella valutazione finale con relative percentuali di Deprezzamento".

DATI CATASTALI

L'immobile pignorato è riportato al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antonio Abate come di seguito riportato e identificato al Catasto Fabbricati al: - Foglio 4, P.lla 3456, Sub. 2, Piano T, Cat. D/7, alla Via Scafati n. 254, Piano terra, RC € 1.590,00.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L' esperto stimatore riferisce che: "a seguito di verifica della documentazione reperita presso i pubblici uffici non risulta alcun certificato (APE) emesso per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, ecc); si precisa che l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90".

Non sarà necessario redigere la suddetta attestazione in quanto il locale risulta abusivo.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'immobile è occupato con titolo non opponibile.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'esperto stimatore rappresenta che: "da indagini da effettuarsi anche presso gli uffici tecnici del Comune non si rileva l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici sui beni pignorati si precisa che l'intero territorio è vigente: - Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.) di cui alla L.R. n.35/87, le particelle in argomento ricadono tutte in "Zona territoriale 7 – razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole".

Altresì, precisa che "dal certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania (All. n. 11) si rileva che con nel quale si attesta che nel il territorio di Sant'Antonio Abate non vi sono terreni gravati da usi civici riferiti al F. 4".

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto riferisce che: "Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune si rileva che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Sant'Antonio Abate identificato al NC al F. 4, P. 3456 ricade secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) con le modifiche e integrazioni di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 16 del 30/01/2019 (valutazione e recepimento delle osservazioni pervenute) e le prescrizioni degli Enti sovraordinati recepite con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 11/04/2019 ricade in "Zona E3 – Aree Agricole a insediamenti edilizi radi;

- Che ai sensi del Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.) di cui alla L.R. n.35/87, le particelle in argomento ricadono tutte in "Zona territoriale 7 – razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole".

Art. 75- Zto E3 Aree agricole a insediamenti edilizi radi

1. Sono ammessi interventi relativi alla costruzione di nuovi edifici a scopo residenziale, destinati ad abitazioni rurali connesse alla conduzione del fondo agricolo, purché il richiedente sia compreso tra i soggetti di cui all'Art. 68 delle presenti Nta.

2. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale non è possibile superare il Ruf di 0,01 mq/mq, fino ad un massimo di 500 metri cubi di volumetria, da realizzarsi su un fondo unico di almeno mq 5000 3000 in caso di lotti non contigui.

3. Nel computo dei volumi abitativi residenziali rurali di cui ai commi precedenti non sono da conteggiarsi gli annessi agricoli, connessi alla conduzione del fondo quali stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali, in coerenza con quanto contenuto nel Psa, di cui all'Art. 44 del Ruec, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

4. Nelle Zto E1 è consentita la realizzazione di annessi agricoli, di cui al precedente comma 6, nel rispetto del Iff pari a 0,07 mc/mq.

5. La trasformazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 84, 85, 96 e 97 del Ruec:

- Ruf = 0,01 mq/mq (per le abitazioni rurali)

- Iff = 0,07 mc/mq (per gli annessi agricoli)

- H = 7,50 m (per le abitazioni rurali)

- Dc = 5,00 m

- Df = 10,00 m

- Ds = 10,00 m (per gli ampliamenti è sufficiente non sopravanzare l'edificio preesistente in direzione della strada)

6. Non è consentita l'edificazione in aderenza fra corpi di fabbrica destinati ad uso residenziale abitativa rurale e corpi di fabbrica finalizzati alla conduzione del fondo agricolo, che devono essere posti ad una distanza non inferiore a 10,00 m.

Art. 76- Zto E3 Aree agricole a insediamenti edilizi radi: impianti serricoli

1. Nelle zone agricole E3 è ammessa la costruzione di serre intese quali strutture idonee a determinare condizioni agronomiche ottimali per la messa a dimora, sviluppo e produzione delle colture protette.

2. La costruzione di impianti serricoli è consentita secondo le modalità della Lr 8/1995 e smi.

3. Per serre si intendono impianti - costituenti opere di miglioramento fondiario - stabilmente infissi nel suolo, prefabbricati o costruiti in opera, destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture, con l'ausilio delle moderne tecnologie, condizioni agronomiche ottimali per la messa a dimora, sviluppo e produzione delle colture orto-frutto-floricole a ciclo stagionale o ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità.

4. Tali impianti possono essere distinti in serre con copertura solo stagionale e serre con copertura permanente.

4bis Gli impianti che ne occupano possono articolarsi anche in uno o più corpi di serra, separati tra loro, insistenti su una singola particella o su più particelle la cui conduzione è nella titolarità dei soggetti di cui al successivo comma 17.

5. Le serre, per non essere considerate costruzioni, devono avere le superfici di inviluppo realizzate con materiali che consentono il passaggio della luce e avere altezza massima di 3,00 m in gronda e di 5,00 6, 00 m al culmine, se a falda, e di 4,00 m, se a copertura piana.

6. Il rapporto di copertura non deve superare il 30% 75% della superficie fondiaria del lotto e le distanze dai confini e dal ciglio stradale devono essere di almeno 10,00 5,00 m.

7. Il volume delle serre non rientra nell'applicazione dell'Iff.

8. Le serre di tipo stagionale vanno sottoposte ad autorizzazione non sono assoggettate a titolo abilitativo, ai sensi dell'Art. 6, comma 1, lettera e) del DPR 380/2001 e dell'Allegato 1 al Dm 2 marzo 2018, e sono consentite esclusivamente nelle zone agricole E3, di cui all'Art. 75. È comunque fatta salva l'osservanza delle disposizioni contenute nel DLgs 42/2004.

9. Le serre di tipo permanente sono considerate come annessi rustici e sottoposte al rilascio di permesso di costruire non oneroso Scia gratuita e sono consentite solo nelle Zto E3 escluse da qualsiasi tipo di vincolo.

10. Nella realizzazione degli impianti serricoli è vietato il ricorso a opere murarie eccedenti il piano di campagna o l'utilizzazione di pannelli prefabbricati che richiedano l'esecuzione di opere murarie, ovvero di altre tecniche di posa in opera che non ne consentano l'immediato e semplice smontaggio.

11. Sono consentite solo opere murarie, non continue, entroterra, strettamente necessarie all'ancoraggio al suolo di detti impianti.

11bis Le chiusure laterali, così come la copertura, devono essere realizzate con materiali che consentono, dall'esterno, la visione ed il controllo delle colture.

11ter Nella realizzazione di serre deve essere garantita l'osservanza della normativa di sicurezza dei luoghi di lavoro e di quella antincendi.

12. Per l'installazione di serre, la distanza non può essere inferiore a 6,00 3,00 m dai fondi confinanti, a 10,00 5,00 m dalla viabilità pubblica, a 10,00 m dai fabbricati destinati a civili abitazioni.

12bis. la distanza della viabilità pubblica è ridotta a 3 m ove trattasi di strade di interesse meramente locale.

12ter. per i fondi fini timi, in presenza di specifici accordi scritti tra le parti, si prescinde dal rispetto delle distanze dianzi indicate.

13. Al fine di tutelare i valori storici e culturali del paesaggio agrario, l'installazione delle serre è consentita nelle aree ad alberazione nulla o rada, con esclusione dei terreni particolarmente acclivi o sistemati a terrazze e dei terreni compresi entro una fascia altimetrica di 30 m al di sotto dei crinali o al di sopra delle incisioni idrogeologiche.

14. Gli impianti non possono costituire aggregazioni compatte, suscettibili, anche in assenza di opere di mutamento di destinazione d'uso, ovvero soluzioni che richiedono, all'atto della dismissione dell'impianto, attività di demolizione e non di semplice smontaggio, e devono assicurare fasce perimetrali non impermeabilizzate e idonee al deflusso delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio degli impianti.

14bis È ammessa la realizzazione di avanserre, nel limite del 15% della superficie degli impianti, per l'allocazione di servizi, impianti e attrezzature funzionali alle attività strettamente connesse al processo di coltivazione, quali lavorazioni post raccolta e stoccaggio dei prodotti.

14ter Le avanserre possono essere anche adibite all'esercizio di vendita al dettaglio, da parte degli imprenditori agricoli, singoli o associati, dei prodotti provenienti, in misura prevalente, dalle rispettive aziende, nonché di quelli derivati, ottenuti a seguito di attività di manipolazione o trasformazione dei prodotti agricoli.

15. È consentita la realizzazione di vasche entroterra per la raccolta e l'accumulo delle acque meteoriche, che, se riutilizzate anche ai fini irrigui, devono prevedere un sistema di depurazione valutato dall'ente competente in materia ambientale (Arpac).

15bis Nel caso in cui gli impianti serricoli determinino un Rapporto di copertura fondiario superiore a 0,30 mq/mq, e comunque non superiore a 0,75 mq/mq, è fatto obbligo di realizzare le vasche entroterra per la raccolta e l'accumulo delle acque meteoriche di cui al precedente comma 15.

16. L'installazione di serre non è consentita nelle aree corrispondenti ai vincoli di cui all'Art.

142 del DLgs 42/2004.

17. Per il rilascio del titolo abilitativo gratuito relativo alle costruzioni di cui al presente articolo, i richiedenti dovranno essere comunque in possesso dei requisiti di cui all'Art. 68 appartenere alle seguenti categorie:

a) dagli imprenditori agricoli nella definizione datane dall'Art. 1 del DLgs. 228/2001, purché, conducano fondi agricoli i n base ad un titolo legittimo ed in possesso dell'iscrizione alla C.C.I.A.A. di cui all'Art. 2 del precitato decreto legislativo;

b) dalle società e dalle cooperative che abbiano beneficiato, ovvero si trovino nelle condizioni per beneficiare, di agevolazioni previste dalla legislazione a favore dell'imprenditoria giovanile, nonché, da norme comunitarie, statali e regionali".

Il fabbricato in oggetto risultava individuato in zona agricola. Essendo il fabbricato sprovvisto di autorizzazioni è necessario verificare che sia stato realizzato in data antecedente all'approvazione del Programma di Fabbricazione approvato in data 17/11/1977. Alla luce della documentazione reperita presso l'U.T.C., la cartografia storica, atto di provenienza e la documentazione catastale si rileva che il fabbricato è stato edificato nel periodo che intercorre tra 2011 e 2016 in cui era vigente il Programma di Fabbricazione approvato in data 17/11/1977 e per cui era necessario richiedere apposita licenza al Sindaco. A parere dell'esperto stimatore, il fabbricato non risulta sanabile in quanto non conforme alla normativa urbanistica e paesaggistica attualmente vigenti, pertanto non è possibile da parte dell'aggiudicatario presentare un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 né presentare istanza di condono prevista dall'articolo 40, comma sesto, della legge del 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46. Pertanto sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi con demolizione dei fabbricati realizzati in assenza di titolo e con la bonifica della pavimentazione in calcestruzzo non conforme alla normativa urbanistica e paesaggistica. Delle suddette irregolarità se ne terrà conto nella valutazione finale con relative percentuali di deprezzamento.

PROVENIENZA

Pervenuto agli esecutati in virtù di atto di atto di Compravendita del 10/05/1988 Repertorio 55364 Raccolta n. 10971 a firma del notaio Tommaso Olivieri, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli 2 il 19/05/1988 ai nn. 15098/11169.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **Trascrizione verbale di pignoramento del 02.10.2023** - Registro Generale 47078 Registro Particolare 36583 Repertorio 5013 del 22.09.2023.

PRECISAZIONI

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso (ovvero il 75%), e quindi non inferiore a **Euro 36.993,00 (Euro Trentaseimilanovecentonovantatre/00).** In ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 cpc (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e all'art. 572 co. 2 e 3 cpc nella versione introdotta dal DL n. 83/2015 convertito in L. 132/2015, come di seguito indicato.

La presentazione di offerte di acquisto presuppone e richiede, previa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima depositata in data 14.01.2025 dall'esperto nominato arch. Rosalba Criscuolo, a cui si rinvia per una più analitica descrizione dei beni staggiti, oltre che per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che assieme alle foto sarà pubblicizzata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.astelegale.net,sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul sito del Tribunale di Torre Annunziata.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive se e come esistenti, formalità pregiudizievoli, eventualmente esistenti ed inerenti agli stessi, non cancellabili ed eventuali vincoli e/o prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e culturale, così come identificati, descritti e valutati nella relazione di stima redatta dall'esperto nominato. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

Il tutto come pervenuto all' esecutato con il citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato dall'Arch. Rosalba Criscuolo con la CTU depositata in data 15.01.2025 titolo e perizia cui il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

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

La vendita avrà luogo il giorno **26 Gennaio 2027**, alle ore **11.00** con il prosieguo, innanzi al Professionista delegato dott. Dario Sacco presso il suo studio sito in sito in Napoli alla Via Arenella n. 12.

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 (ventitré e minuti cinquantanove) del giorno precedente la data della vendita e, pertanto, **entro le ore 23.59 (ventitré e minuti cinquantanove) del giorno 25 Gennaio 2027.**

****

Il **gestore della vendita telematica** è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
Il **portale del gestore della vendita telematica** è il sito www.astetelematiche.it;
Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato **dott. Dario Sacco.**

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

L'offerta deve contenere:

a) I dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
b) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

c) I dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in 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;
- 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.

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

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

concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

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

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

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

Si rende noto, inoltre, che:

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

3) CAUZIONE

La cauzione, come da provvedimento del G.E. del 26.09.2026, per un importo non inferiore al venti per cento (al 20%) del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione **(TRIBUNALE TORRE ANNUNZIATA PROC. ESEC. RGE 168/2023 CONTO CAUZIONI)** acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - Filiale 4500 di Napoli (Na) Via Toledo, recante il seguente **codice IBAN: IT10R 01005 03400 0000000 18709.**

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) <u>ESAME DELLE OFFERTE</u>

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.

<u>Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il Professionista delegato:</u>

- Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- Procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito *internet* sopra indicato (https://www.astetelematiche.it);
- In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

<u>L'offerta presentata è irrevocabile.</u>

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**:

- I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore;
- Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **La gara avrà termine alle ore 11:00** (undici e zero minuti) del **27 Gennaio 2027** (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 14:00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);
- La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;
- Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- A tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- Al Professionista delegato (referente della procedura) l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il Professionista delegato di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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

6) CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

Il Professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) La vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) La vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) La vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) La vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

Il Professionista delegato provvederà conseguentemente:

a) Ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
b) A determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario

nonché:

c) Ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
d) A trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto *ex* art. 586 c.p.c.

7) SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale – Cass. civ sez III n.18421\2022)** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – **ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico**, oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n. 168/2023 R.G.E."*

Laddove si scelga la modalità di versamento del saldo prezzo con bonifico bancario, si indica che è acceso conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - Filiale 4500 di Napoli (Na) Via Toledo, recante il seguente codice IBAN: IT10R 01005 03400 0000000 18709.

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

Qualora l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo,

secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993.
Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.
Il professionista delegato acquisirà dall'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., l'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231.
Nel caso in cui, entro il termine del saldo prezzo, non è resa la dichiarazione, il professionista delegato predisporrà bozza di decreto di decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa e restituzione del saldo prezzo e del fondo spese all'aggiudicatario decaduto.
L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo prezzo, 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) <u>FONDO SPESE</u>

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: Il versamento del saldo spese deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente bancario che sarà aperto dal professionista delegato (con la precisazione che –ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Torre Annunziata, procedura esecutiva n.168/2023 R.G.E".

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

9) <u>SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO</u>

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) <u>PUBBLICITA' LEGALE</u>

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 e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- Pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it - Gruppo eBay, Gruppo eBay, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

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

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

12) ULTERIORI ESPERIMENTI DI VENDITA.

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

In particolare, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo (e salvo il caso di decadenza dell'aggiudicatario), il Professionista delegato ha facoltà di disporre – senza necessità di autorizzazione del G.E. – ulteriori DUE TENTATIVI DI VENDITA ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA ogni volta di un quarto, quindi fino ad un massimo di DUE RIBASSI. Per eventuali e ulteriori vendite e/o ribassi il delegato deve richiedere, invece, autorizzazione al G.E.

13) PREDISPOSIZIONE DECRETO DI TRASERIMENTO

Entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuto 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.

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. Dario Sacco 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 Napoli (Na) alla Via Arenella n. 12, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: Tel. 081.3771321 – Cell. 347.5270347; indirizzo di posta elettronica certificata: *dario.sacco@odcecnapoli.it* - indirizzo email dsacco@odcec.napoli.it.
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 dott. Dario Sacco (recapiti telefonici: Tel. 081.3771321 – Cell. 347.5270347) indirizzo di posta elettronica certificata: *dario.sacco@odcecnapoli.it* - indirizzo email dsacco@odcec.napoli.it.
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.
Gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.
Si precisa, al fine di rendere edotti i terzi acquirenti dei suindicati cespiti oggetto del presente avviso di vendita in merito allo stato di fatto e di diritto degli stessi, che il creditore procedente o surrogante, all'esito della propria esplicita richiesta di vendita, si è assunto ogni responsabilità al riguardo. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di delega si applicano le vigenti norme di legge.
Napoli, il 10 Novembre 2026.

Il Professionista Delegato
dott. Dario Sacco