TRIBUNALE ORDINARIO DI TORRE ANNUNZIATA
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Carughi
Procedura esecutiva immobiliare r.g.e n. 58/2024

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

ESPERIMENTO N. 3

L'avv. Germaine Popolo, con studio in Torre Annunziata al Corso Umberto I, 182, nella qualità di professionista delegata alle operazioni di ex art. 591 bis c.p.c. ed ex art. 179ter disp.att. cpc con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Emanuela Musi del 27/05/2025, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in pari data nella procedura esecutiva N. 58/2024 rge innanzi al Tribunale di Torre Annunziata promossa:

- Ad istanza di Intesa Sanpaolo SpA;
- Ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, comunica che le informazioni sui debitori sono reperibili presso lo studio della Professionista delegata;
- Visto il provvedimento di delega, visti gli artt. 569 e ss. Cpc e visto l'art. 591bis cpc e l'art. 179-quater disp.att. cpc, così come riformato dal D.L. n. 83/2015, convertito con modificazioni nella Legge n. 132/2015, esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 cpc, Ing. Enrico Rossetti depositata presso la competente Cancelleria in data 22.04.2025 a norma dell'art. 490 cpc;

AVVISA
che il giorno

20 gennaio 2027 alle ore 16:00

Con il prosieguo, si svolgerà, davanti a sé, presso il proprio studio sito in Torre Annunziata al Corso Umberto I, 182, la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA IN UNICO LOTTO, dei seguenti beni immobili: 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 19 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 14:00 (quattordici e zero minuti) **del primo giorno successivo"** a quello in cui il Professionista abbia avviato la gara e, pertanto, entro le **ore 14:00** (quattordici e zero minuti) del **giorno 21 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 C.T.U. E RELATIVI ALLEGATI)

LOTTO UNICO	
Valore d'asta	**€ 18.000,00**
Offerta minima	**€ 13.500,00 (pari al 75% del valore d'asta)**
Cauzione	**pari al 10% del prezzo offerto**
Rilancio	**€ 1.500,00**

COMUNE DI UBICAZIONE: Torre Annunziata

DESCRIZIONE**:** Piena ed esclusiva proprietà di:
- **appartamento** al piano terra identificato al Catasto del Comune di Torre Annunziata al foglio 6, p.lla 218 sub 37, via Rosselli n. 22 e n. 18 in Torre Annunziata (Na),
- **deposito pertinenziale** al piano terra identificato al Catasto del Comune di Torre Annunziata al foglio 6, p.lla 218 sub 40, con accesso diretto da via Rosselli n. 22 e n. 18 in Torre Annunziata (Na),

L'appartamento ha un'altezza utile interna massima di 4,50 m con soffitti a volta ed è composto da una camera da letto, una cucina, un disimpegno, un bagno avente l'altezza utile interna di 2,30 m e da un deposito pertinenziale accessibile solamente da via Rosselli n.18; l'appartamento confina a sud con via Rosselli, ad est con l'androne ed ad ovest con un'altra unità immobiliare; il deposito confina a sud con via Rosselli, ad ovest con l'androne ed ad est con un'altra unità immobiliare.
Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale dell'esperto.

DATI CATASTALI
L'IMMOBILE PIGNORATO è censito al N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 6 - particella 218 - sub 37 (ex sub 7) - categoria A/3 - classe 2 - consistenza 2,0 vani - rendita € 103,29, IL PERTINENZIALE DEPOSITO è censito al N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 6 - particella 218 - sub 40 (ex sub 6) - categoria A/3 - classe 2 - consistenza 2,0 vani - rendita € 103,29.

PROVENIENZA
Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO UNICO, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 22/03/2024, trascritto il 15/04/2024 ai nn. 18960/14999, contro *(Omissis)* (debitore esecutato) ed a favore di Intesa Sanpaolo Spa (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano terra e del deposito pertinenziale al piano terra, censiti nel N.C.E.U. del

Comune di Torre Annunziata al foglio 6, particella 218, sub 37 e sub 40, pervenuti al debitore esecutato per acquisto eseguito con il regime della separazione legale dei beni, trattasi, pertanto, di beni personali.
• Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO UNICO:
• Atto di acquisto del 13/04/2021, trascritto il 15/04/2021 ai nn. 18372/13542 contro *(Omissis)* ed a favore di *(Omissis)* (debitore esecutato), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano terra e del deposito pertinenziale al piano terra, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 6, particella 218, sub 37 e sub 40, pervenuti al debitore esecutato per acquisto eseguito con il regime della separazione legale dei beni, trattasi, pertanto, di beni personali;
• Atto di acquisto del 25/06/2015, trascritto il 29/06/2015 ai nn. 23503/18784 contro *(Omissis)* ed a favore di *(Omissis)*, relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano terra e del deposito (già appartamento) al piano terra, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 6, particella 218, sub 37 e sub 6 (attuale sub 40), con ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà in capo ad *(Omissis)* a seguito del decesso dell'usufruttuario *(Omissis)* avvenuto il 29/11/1983
• Atto di acquisto del 24/11/1977, trascritto il 21/12/1977 ai nn. 26115/23203 contro *(Omissis)* ed a favore di *(Omissis)* per la nuda proprietà e *(Omissis)* per l'usufrutto, relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano terra e del deposito (già appartamento) al piano terra, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 6, particella 218, sub 7 (attuale sub 37) e sub 6 (attuale sub 40).
Il terreno su cui ricade il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è la particella 218 del foglio 6 , mentre l'attuale appartamento di cui al sub 37 era il sub 7 e l'attuale deposito di cui al sub 40 era il sub 6.
Il debitore esecutato ha acquisto gli immobili pignorati con il regime della separazione legale dei beni, trattasi, pertanto, di beni personali.

STATO OCCUPAZIONALE
L'appartamento al piano terra pignorato è occupato *sine titulo* dal signor (*Omissis)* che non vi ha la residenza ed è in fase di liberazione.
Il deposito al piano terra pignorato è occupato *sine titulo* dal signor *(Omissis)* ed è in fase di liberazione.

CONFORMITA' ENERGETICA
L'appartamento non è dotato di gas metano ed è privo di termosifoni pur avendo un condizionatore d'aria.
L'appartamento al piano terra con il deposito pertinenziale è un mediocre stato di manutenzione con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria; l'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge n.37/08) ed i costi necessari per l'adeguamento sono stimabili in € 2.000,00.
L'appartamento pignorato non dispone dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è stimabile in € 200,00.

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA
Dalla perizia di stima si evincono le seguenti difformità:
Il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è stato edificato senza titolo in epoca antecedente alla Legge Urbanistica n.1150/42 del 17/08/1942 e l'appartamento al piano terra è difforme dall'originaria consistenza in ordine alla ripartizione interna degli ambienti tramite tramezzatura; pertanto, a parere dell'Esperto Stimatore è necessario redigere una CILA postuma al fine di procedere alla regolarizzazione dell'attuale distribuzione interna degli ambienti ed il costo, comprensivo degli onorari tecnici, degli oneri urbanistici e delle sanzioni, è stimabile in € 3.000,00.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
Dalle ricerche ipotecarie eseguite non sono emersi atti di disposizione compiuti dal debitore esecutato sui beni oggetto di pignoramento e nemmeno l'esistenza di iscrizioni ipotecarie e o formalità pregiudizievoli, ma soltanto:

- Ipoteca volontaria del 13 04 2021 iscritta il 15 04 2021 ai numeri 18373/2274 contro il debitore esecutato ed a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.;
- Atto di pignoramento del 22 03 2024, trascritto il 15 04 2024 ai numeri 18960/14999 contro il debitore esecutato ed a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.

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 **euro 15.000,00 (quindicimila/00)** e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 cpc (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e all'art. 572 co. 2 e 3 cpc nella versione introdotta dal DL n. 83/2015 convertito in L. 132/2015, come di seguito indicato.

La presentazione di offerte di acquisto presuppone e richiede, previa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima depositata in data 22.04.2025 dall'esperto nominato Ing. Enrico Rossetti, 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.

CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA TELEMATICA

1) DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA

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

La vendita avrà luogo, con modalità telematiche, innanzi al professionista delegato, presso il suo studio in Torre Annunziata (NA) al Corso Umberto I n. 182, mediante collegamento alla piattaforma web www.astegiudiziarie.it il giorno e nell'ora sopra indicati.

Si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo 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.

LA VENDITA SENZA INCANTO AVVERRA' ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web *"Offerta Telematica"* fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (https://www.astalegale.net), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.
Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita e quindi entro le **ore 23.59 del giorno 26 GENNAIO 2026**.

Il **gestore della vendita telematica** è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A;**
Il **portale del gestore della vendita telematica** è il sito internet **www.astegiudiziarie.it.**
Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Germaine Popolo (pec: germaine.popolo@forotorre.it; germainepopolo@hotmail.com)

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 delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/), nonché sul portale del gestore della vendita telematica (https:// www.garavirtuale.it), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.
Il **file**, criptato il formato **zip.p7m**, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta e della sottoscrizione digitale, dovrà essere inviato, entro il giorno precedente la data della vendita, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it
(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).
Sul punto, si precisa 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 del Ministero della Giustizia;

b. L' offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito Internet pst.giustizia (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo il recupero coattivo).

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 identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i 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 tutore), i dati 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, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

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

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 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 di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
-se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
-se il soggetto offerente è una società o una 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 è 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.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

oppure:

- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

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

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di 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 precisa che:

A) esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato **germaine.popolo@forotorre.it**;

B) nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM 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.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura acceso presso la Banca di Credito Popolare Filiale di Torre Annunziata con il seguente codice **IBAN IT98I 05142 40290 CC1486061566**, con causale: "versamento cauzione Proc. RGE 58/2024 Trib. Torre Annunziata";

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 e pertanto

entro il giorno precedente la data della vendita.
Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri 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 (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventualioneri bancari) sarà restituito dal professionista 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 siaammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione 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 dagli offerenti non aggiudicatari per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale www.astegiudiziarie.it; il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega 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 sito www.astegiudiziarie.it, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base 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:
-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;
-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 ed 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.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:
a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed 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 siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali;

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI** si procederà IN OGNI

CASO alla gara ex art. 573 cpc:
a) PLURIMI RILANCI:
- 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 14:00 del giorno successivo a quello in cui il professionista abbia 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.
Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:
- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).
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 dell'art.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 il maggior importo della cauzione prestata, ovvero in a parità di cauzione prestata, a colui che abbia indicato il minor termine per il versamento del prezzo ovvero ancora a parità di termine per il versamento del prezzo in favore di colui che abbia depositato l'offerta per primo, con la precisazione che ai fini dell'individuazione della migliore offerta si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; entità della cauzione prestata; minor termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ed anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato) ovvero nel minor termine indicato nell'offerta.
Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:
- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: *"Tribunale di Torre Annunziata Procedura esecutiva R.G. 58/2024"*;
- o con bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura Tribunale di Torre Annunziata Procedura esecutiva R.G. 58/2024 con causale:" Versamento saldo prezzo

Proc. R.G.E. 58/2024 Tribunale di Torre Annunziata" acceso presso la Banca di Credito Popolare Filiale di Torre Annunziata, al seguente codice **IBAN IT24F 051 42 40290 CC1486061571**, nel termine di 120 gg ovvero nel più breve termine indicato nell'offerta dall'aggiudicatario**.**

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.
L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo forfetario pari al venti per cento (20%) per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc. e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.
Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:
-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Tribunale di Torre Annunziata Procedura esecutiva R.G. 58/2024*".
- o con bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura Tribunale di Torre Annunziata Procedura esecutiva R.G. 58/2024*,* con causale: "fondo spese Proc. R.G.E. 58/2024 Tribunale di Torre Annunziata" acceso presso la Banca di Credito Popolare Filiale di Torre Annunziata, al seguente codice **IBAN IT53L0514240290CC1486061569.**
L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

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.

CONDIZIONI GENERALI 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:

1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
3) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
4) 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:

1) 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;

2) 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 edin generale per le spese della procedura eventualmente dovute; nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
3) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopradeterminate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
4) 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.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

a) Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

b) Inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, su rete Internet agli indirizzi www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it e www.fallcoaste.it www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite i siti web **www.tribunaletorreannunziata.it;**

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del Custode Giudiziario, avv. Germaine Popolo, con studio in Torre Annunziata (NA) al Corso Umberto I n. 182 (Tel. 081.8621083 email germainepopolo@hotmail.com), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Il presente avviso sarà comunicato alle parti del procedimento e sarà depositata copia nel fascicolo telematico.

Torre Annunziata, lì *16 novembre 2026.*

La Professionista Delegata
avv. Germaine Popolo



GERMAINE POPOLO
16/11/2026 18:13:02 UTC+0100