

## TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

### SEZIONE III

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 237/2007 del Tribunale di Torre Annunziata - Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Emanuela MUSI.

Il sottoscritto **avv. Stefano VITALE**, con studio in Napoli (NA) alla via Alessandro Scarlatti n. 60 e recapito in Gragnano (NA) alla via G. della Rocca n. 3, tel. 081.18088520, 081.8733321, p.e.c. [stefano.vitale@pecavvocati.it](mailto:stefano.vitale@pecavvocati.it), professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. del bene pignorato nell'ambito della suddetta procedura esecutiva, in forza dell'ordinanza dell'Ill.mo G.E. dr.ssa Emanuela MUSI del 17 ottobre 2023

### AVVISA

che il giorno **18 febbraio 2025, alle ore 9:30**, presso il proprio recapito di Gragnano (NA) procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara asincrona** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del seguente cespite.

### Descrizione dell'immobile in vendita

**LOTTO UNICO:** piena proprietà di porzione di villa sita in Sorrento (NA) alla via Nastro Azzurro n. 14 costituita da:

- 1) unità immobiliare avente accesso dalla corte comune circostante la villetta, confinante su tutti i lati con la medesima corte comune e riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Sorrento al foglio 8, particella 443, subalterno 1, categoria A/2, classe 7<sup>a</sup>, consistenza 8,5 vani, via Nastro Azzurro n. 14, piano S1-T, superficie catastale totale

266 mq, rendita catastale euro 1.580,36, distinta in tre nuclei parzialmente indipendenti e precisamene da:

a) unità immobiliare al piano terra, composta da ingresso, cucina, sala da pranzo da cui si diparte la scala interna a pianta ellittica di accesso ai piani superiori, ampio soggiorno, veranda nonché, ad una quota di livello leggermente inferiore (circa 0,90 m), disimpegno da cui si diparte la scala di accesso interno al piano seminterrato, wc e locale lavanderia;

b) unità immobiliare al primo piano seminterrato, avente accesso sia dalla predetta scala interna che dalla corte esterna, composta da angolo cottura, ampio vano parzialmente coperto da un soppalco adibito a zona notte, bagno, ampio terrazzo a livello e locale caldaia esterno;

c) ulteriore unità immobiliare al primo piano seminterrato, adiacente a quella precedente ma accessibile solo dalla corte esterna, composta da ampio soggiorno, cucina, bagno, e ripostiglio;

2) unità immobiliare su due livelli avente accesso dalla scala interna presente nella sala da pranzo di cui alla precedente lett. a), confinante su tutti i lati con la medesima corte comune e riportata nel Catasto

Fabbricati del Comune di Sorrento al foglio 8, particella 443, subalterno 2, categoria A/2, classe 7, consistenza 9 vani, Via Nastro Azzurro n. 14, piano 1-2, superficie catastale 179 mq, rendita catastale euro 1.673,32, composta al piano primo da disimpegno, tre camere e due bagni, ed al piano secondo da ulteriori tre camere, due bagni, ed ampia veranda.

Fanno parte del lotto in vendita anche:

aa) i proporzionali diritti sulla corte esterna estesa per circa 2.475 mq

(compresa l'area di sedime del fabbricato), circostante la villetta e confinante

nell'insieme con Via Nastro Azzurro, strada comunale, particella 748 di

proprietà aliena, salvo altri, e riportata nel Catasto Terreni al foglio 8, particella

443, ente urbano, are 24, centiare 75;

bb) la quota di comproprietà di 500/1000 della zonetta di terreno posta

dall'altro lato di via Nastro Azzurro rispetto alla villetta, confinante con via

Nastro Azzurro, con particelle 416, 197, 302, 619 e 381 di proprietà aliena,

salvo altri, riportato in Catasto Terreni del Comune di Sorrento al foglio 8,

particella 327, bosco ceduo di classe 2<sup>a</sup>, are 8.15, reddito dominicale euro 2,10,

reddito agrario euro 0,21.

Il predetto cespite, attualmente libero, è pervenuto ai debitori eseguiti con atto

di compravendita per notar ..... del ....., rep.

n. .... trascritto il ..... ai nn. .... / .....

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica del Comune di Sorrento

del 1° dicembre 2023 le particelle 443 – 327, tra l'altro, ricadono:

-) in "ZONA 8- PARCHI TERRITORIALI" del Piano Urbanistico Territoriale

dell'Area Sorrentino Amalfitana (sub-area 1) approvato con L. R. n. 35/1987;

-) in zona "F - ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE E

PARCHI" in particolare "F2- PARCHI TERRITORIALI" secondo la Tav. P1

"Disciplina d'uso del suolo" del vigente Piano Urbanistico Comunale;

-) in area "P1 (PERICOLOSITÀ FRANA BASSA)" per la maggiore consistenza

e per la restante parte in area "P2 (PERICOLOSITÀ FRANA MODERATA)"

nonché in area "R1 (RISCHIO FRANA MODERATA)" per la maggiore

consistenza e per la restante parte in “R2 (RISCHIO FRANA MEDIA)” del  
vigente Piano Stralcio di Bacino per l’assetto Idrogeologico dell’Autorità di

Bacino della Campania Centrale (ex Autorità di Bacino Regionale Sarno);

-) in tutto (part. 327) e in parte (part. 443) nell’AREA SIC dei siti “Natura  
2000” istituita ai sensi della Direttiva 92/43/CEE “Habitat”;

-) nonché in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della Legge  
regionale n. 14 del 24 luglio 2006 e, limitatamente alla sola particella 443,

anche in area “VINCOLO ACQUE” di cui al R.D. n. 368/1904 ed al R.D. n.  
523/1904.

Dalla perizia estimativa dell’arch. Paola TALAMO del 16 maggio 2007 e dalle  
successive integrazioni del 22 ottobre 2014, del 26 maggio 2015, del 28  
dicembre 2015 e del 10 dicembre 2020, cui si rinvia per ulteriori più dettagliate  
informazioni in merito al cespite posto all’asta, si evince tra l’altro che:

-) non è possibile attestare la regolarità urbanistica del fabbricato in cui sono  
compresi i cespiti posti in vendita in quanto l’esperto stimatore non ha potuto  
visionare i fascicoli relativi alla licenza edilizia n. 6135 del 24 maggio 1973  
(pratica n. 125/68) ed alla successiva variante del 28 marzo 1974 (pratica n.  
185/1973) in quanto non rinvenuti nell’Archivio del Comune di Sorrento  
all’atto della richiesta dell’arch. TALAMO;

-) in data 29 aprile 1986 risulta presentata l’istanza di condono ex L. n. 47/1985  
n. 657 (prot. n. 12898), a tutt’oggi non ancora definita ma ad avviso  
dell’esperto stimatore potenzialmente suscettibile di accoglimento, per la quale  
tuttavia l’esperto stimatore non ha potuto visionare i grafici ma solo la relazione  
tecnica descrittiva degli abusi del geom. .... del 10 settembre 1990,  
dalla quale si evince che oggetto dell’istanza *de qua* è l’intero primo piano

seminterrato, alcuni ambienti (indicati con i numeri 12,13,14,15,16,17) e la veranda del piano terra, nonché piccolo ambiente (indicato con il numero 19)

al primo piano; inoltre da confronto tra l'attuale stato dei luoghi, le planimetrie

catastali dell'aprile 1987 e quelle allegate alla suddetta relazione del geom.

..... emerge che vi sono stati alcuni abusi successivi all'istanza di condono *de qua*, consistiti nella realizzazione, nella suddetta unità al primo

piano seminterrato sub b), del soppalco, non sanabile e da demolire a cura e

spese dell'aggiudicatario, e del bagno, sanabile successivamente al rilascio del condono con Cila in sanatoria;

-) sulla corte circostante la villa insistono due locali, uno adibito al ricovero

animali e l'altro a tavernetta (in cui è presente una cucina ed una zona pranzo)

realizzati abusivamente, non sanabili e da demolire a cura e spese dell'aggiudicatario;

-) l'attuale stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alle planimetrie

catastali ad eccezione del soppalco e del bagno nell'unità al primo piano seminterrato sub b);

-) la scala interna a pianta ellittica che si diparte dalla sala pranzo al piano terra

costituisce allo stato anche l'unica via di accesso all'unità immobiliare al terzo

ed ultimo piano, già oggetto di precedente vendita all'asta, sicché la porzione di villetta posta in vendita risulta di fatto gravata da una servitù di passaggio a

favore della unità immobiliare di proprietà aliena riportata nel Catasto

Fabbricati al foglio 8, particella 443, sub 3, categoria c/2, classe 3<sup>a</sup>, consistenza 27 mq, superficie catastale totale 116 mq., Via Nastro Azzurro n. 14, piano 3.

-) l'immobile non è provvisto di licenza di abitabilità e agibilità né di

Attestazione di Prestazione Energetica.

Di tali criticità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

**Prezzo base ulteriormente ribassato € 537.837,05 (euro cinquecento-trentasettemilaottocentotrentasette e cinque centesimi)**

**Offerta minima € 403.377,79 (euro quattrocentotremilatrecento-settantasette e settantanove centesimi)**

**Rilancio minimo € 10.000,00 (euro diecimila)**

### **Condizioni di vendita e modalità di svolgimento dell'asta**

**1.** gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura al prezzo base indicato per ciascun lotto e nella situazione di fatto e di diritto in cui si trovano all'atto del trasferimento, con ogni eventuale accessorio, accessione, pertinenza, ragione e azione, servitù attiva e passiva, formalità pregiudizievole non cancellabile ed eventuali vincoli e/o prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e culturale nonché proporzionali diritti condominiali;

**2.** l'eventuale esistenza di differenze di misura, di vizi o mancanza di qualità o di difformità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti a leggi vigenti, di spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non danno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosene già tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo;

**3.** in presenza di interventi edilizi realizzati in assenza di valido titolo amministrativo l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone eventualmente i presupposti, delle disposizioni dell'art. 46, comma 5° del D.P.R. n. 380/2001, e dell'art. 40, comma 6°, della L. n. 47/1985 e ss. modif. ed integr.;

**4. i soggetti interessati a presentare un'offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni posti all'asta nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2025**

**e il 13 febbraio 2025** previa richiesta di visita inoltrata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche o prendendo direttamente contatto con il custode giudiziario. La visita avverrà nel più breve tempo possibile e, a richiesta, verrà consegnata anche una copia integrale della perizia estimativa;

**5. il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET S.P.A.,** il portale del gestore per la vendita telematica è [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), mentre il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Stefano Vitale;

#### **Offerta**

**6. l'offerta potrà essere formulata dal 9 dicembre 2024 al 17 febbraio 2025 esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "*Offerta*

*Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita, cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previo 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. Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente dovrà ricercare 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 selezionare il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

**L'offerta dovrà 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 minorenni, 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. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

e) la dichiarazione espressa di aver preso visione del bando d'asta, della perizia e degli altri documenti pubblicati, e di accettare il regolamento di partecipazione;

**All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:**

- la 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 corrente aperto presso la BANCA DI CREDITO POPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI ed intestato al Tribunale di Torre Annunziata;

- la copia del documento di identità e 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 coniugato in regime di comunione legale dei beni;

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

- la copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri di firma ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica;

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

- la copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata all'avvocato che effettua l'offerta ex art.

571 c.p.c.;

- il file xml del bollo telematico pagato nella misura di legge con indicazione nella causale degli estremi identificativi della procedura e della data dell'asta;

7. La procedura dovrà concludersi, come specificato nel manuale utente rinvenibile sul sito <https://pst.giustizia.it/> cui si rinvia per ulteriori dettagli in merito, con l'invio dell'offerta alla casella di posta elettronica certificata all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

In particolare l'offerta dovrà essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa, unitamente ai suddetti documenti, in un file criptato in formato zip.p7m all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

b) direttamente trasmessa all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) 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. 68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo

	allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa	
	identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di	
	sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa	
	una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le	
	formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32 del 2015.	
	A tal riguardo si precisa ancora che:	
	(a) l'offerta si intenderà 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 dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con	
	modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di	
	credito) accendendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei	
	Servizi Telematici all'indirizzo <a href="https://pst.giustizia.it">https://pst.giustizia.it</a> , fermo restando che il	
	mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta,	
	salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo;	
	(c) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del	
	dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal	
	responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della	
	Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta	
	potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata	
	all'indirizzo mail del professionista delegato <a href="mailto:stefano.vitale@pecavvocati.it">stefano.vitale@pecavvocati.it</a> ;	
	(d) nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio	
	giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo	
	comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

**8.** in caso di presentazione dell'offerta per conto di altro soggetto, il presentatore dell'offerta non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per conto proprio o altrui, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate;

**Cauzione**

**9.** l'importo della cauzione nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario aperto presso la BANCA DI CREDITO POPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI – Filiale di via Nazionale ed intestato al TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA recante il seguente codice iban: **IT 72 K 05142 27602 CC 166 6050 003**;

**10.** il bonifico della cauzione dovrà essere effettuato con la causale "*Proc. Esec. n. 237/2007 Trib. Torre Ann.ta, lotto unico, cauzione*" ed in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23:59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause;

**11.** in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del professionista delegato al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'iban di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i

costi relativi alle commissioni bancarie nel termine di tre giorni lavorativi;

**12.** il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili esclusivamente al referente della procedura le offerte

telematiche decriptate pervenute al Ministero a partire dall'orario

fissato per l'inizio delle operazioni di vendita indicato sul Portale delle

Vendite Pubbliche;

- il professionista delegato verificherà l'accredito delle cauzioni relative

alle offerte telematiche pervenute, rendendo noto sul proprio portale, a

partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito

del riscontro effettuato;

- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento

della cauzione, procederà all'abilitazione dei partecipanti per

l'eventuale gara tramite l'area riservata;

- qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle

offerte e la delibazione sulle stesse, non risulterà l'accredito delle

somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta verrà considerata

inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se

accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del

prezzo offerto;

- in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili

dagli altri offerenti né dalle parti della procedura sino alla chiusura

definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore

della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli

stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare

l'anonimato;

## Esame delle offerte

**14.** l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato;

**15.** qualora il termine finale per lo svolgimento della gara verrà a scadere in un giorno festivo, il termine si intenderà automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;

**16.** il professionista delegato 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.

Segnatamente:

-) le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento della gara;

-) la partecipazione degli offerenti alla gara avverrà tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa tramite le credenziali personali ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella p.e.c. o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

-) saranno dichiarate inefficaci:

- a) le offerte pervenute oltre il termine;
- b) le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base;
- c) le offerte non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità sopra indicate;

-) il professionista delegato esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti inviati, procedendo – all’esito – all’abilitazione dei partecipanti all’eventuale gara tramite l’area riservata del sito sopra indicato;

Nell’ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a) se l’offerta sarà pari o superiore al prezzo base/valore d’asta indicato nell’avviso di vendita, l’offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all’offerente;

(b) se invece l’offerta sarà inferiore al prezzo base/valore d’asta indicato nell’avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell’offerta), l’offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all’offerente, salvo che:

- il professionista riterrà che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista provvederà alla redazione e pubblicazione di nuovo avviso di vendita;
- 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, il professionista delegato procederà:

- in primo luogo ed in ogni caso alla gara sulla base dell’offerta più alta, con l’avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi

avrà effettuato il rilancio più alto;

- 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 offerto dello stesso valore individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell’ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell’offerta;
- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull’offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori all’importo sopra indicato per ciascun lotto.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l’area riservata del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa tramite le credenziali personali ricevute, almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di p.e.c. o sulla casella certificata per la vendita telematica utilizzata per l’invio dell’offerta;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;

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

• le comunicazioni ai partecipanti avverranno tramite l'indirizzo di p.e.c. comunicato dal soggetto partecipante e tramite s.m.s.;

• **la gara terminerà alle ore 13:00 del 25 febbraio 2025;**

• qualora saranno 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 sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento;

• decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore;

• **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro le ore 17:00 del giorno immediatamente successivo al termine della gara,** ad opera del professionista delegato in conformità ai criteri sopra indicati, tenendo presente che:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "prezzo base/prezzo di

“riferimento” indicato nell’avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all’esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all’esito dell’avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “prezzo base/prezzo di riferimento”

indicato nell’avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all’aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

**17.** il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell’offerta oppure, nel caso in cui nell’offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al “*Proc. esec. n. 237/2007 R.E. Trib. Torre Ann.ta*” oppure con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l’indicazione del numero di procedura e vincolato all’ordine del Giudice dell’esecuzione. In tal caso, l’aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l’importo. L’aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 575 c.p.c.;

**18.** se il bene è gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai

sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7  
ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (*creditore fondiario*),

il versamento del prezzo dovrà avvenire con le seguenti modalità: (i)

l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista

delegato con le modalità sopra indicate; (ii) il professionista delegato verserà

al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del

versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito

garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme

occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

**19.** 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, salvo quanto previsto

dall'ultimo comma dell'art. 587 c.p.c.;

**20.** l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare con le

medesime modalità sopra indicate, a titolo acconto forfettario per gli oneri e le

spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico, una somma pari al 20%

del prezzo di aggiudicazione, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali

dovrà anticipare una somma pari al 25% del prezzo di aggiudicazione, salva

diversa determinazione da parte del professionista delegato e conguaglio finale

a fronte dell'eventuale presentazione di istanze di agevolazioni e/o benefici

fiscali, e restituzione di quanto versato in eccedenza;

**21.** l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del

versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario;

**22.** la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi

senza titolo opponibile alla procedura, sarà effettuata a cura del custode

giudiziario esclusivamente ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo ed in ogni caso prima del deposito nel fascicolo telematico della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione dell'immobile a cura del custode;

**23.** 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 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;
- (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.

Inoltre il professionista delegato provvederà a: (i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario; (ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; (iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;

**24.** alle operazioni delegate si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia ed in particolare degli artt. 571 e 572, 2° e 3° comma, c.p.c. nonché il contenuto delle ordinanze giudiziarie citate nel presente bando, che devono pertanto ritenersi conosciute anche se non interamente trasfuse nello stesso;

**25.** tutte le attività che a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria Espropri o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ad eccezione di quelle inerenti alla vendita telematica che si terranno tramite la piattaforma sopra indicata, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il suo recapito in Gragnano (NA) alla via Giovanni Della Rocca n. 3 nei giorni di lunedì – mercoledì – venerdì orari di studio (16:30 / 19:30);

**26.** Ulteriori informazioni e documenti (quali il presente avviso, l'ordinanza giudiziaria citata nel presente, la perizia estimativa, ecc.) potranno essere acquisite sui siti internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché presso il sottoscritto professionista delegato (tel. 081.8733321 e-mail: [stefanovitale@studiolegalevitale.net](mailto:stefanovitale@studiolegalevitale.net)) e/o il custode giudiziario dr.ssa Domenica GRIFO (tel. 347.6862484 – e-mail: [domenicagrifo@gmail.com](mailto:domenicagrifo@gmail.com)).

Inoltre per gli interessati alla partecipazione all'asta è altresì attivo presso il Tribunale di Torre Annunziata uno sportello informativo e di assistenza alla partecipazione alla vendita (piano primo-stanza n. 116) che riceve su appuntamento.

Gragnano, li 27 novembre 2024.

*Avv. Stefano Vitale*

Avv. Stefano Vitale  
2024.11.27 14:37:40  
CIN=VITALE STEFANO  
C=IT  
O=ORDINE AVVOCATI NAPOLI  
RSA2048 bits

21