

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**

**UFFICIO ESECUZIONI**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 187/2007 e di quella ad essa riunita recante RE 258/2007 del Tribunale di Torre Annunziata - Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Emanuela MUSI.

Il sottoscritto **avv. Luca VITALE**, con studio in Gragnano (NA) alla via Giovanni della Rocca n. 3, tel. 081.8733321, p.e.c. [luca.vitale@forotorre.it](mailto:lucavitale@forotorre.it), professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. nn. n. 187/2007 e di quella ad essa riunita recante RE 258/2007, in forza dell'ordinanza del G.E. dr.ssa Emanuela MUSI del 24 marzo 2023, e del 28 aprile 2023

**AVVISA**

che il giorno **25 marzo 2025, alle ore 16:00**, presso il proprio studio procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara asincrona** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) dei seguenti cespiti.

**Descrizione dell'immobile in vendita**

**LOTTO UNICO:** piena ed esclusiva proprietà del compendio immobiliare **allo stato rustico**, sito in Pimonte alla località Tralia, avente accesso dai civici 2-4-6 e 10 della Via Casa Cuomo II, sviluppatosi su tre livelli fuori terra (terra, primo e sottotetto, raccordati da due scale interne) e da un piano cantinato, privo di qualsivoglia rifinitura e da legittimare urbanisticamente; il tutto sviluppatosi su una superficie utile complessiva di mq. 186,12 ed una

superficie non residenziale complessiva di mq. 137,93.

Confinante, nell'insieme, con Via Casa Cuomo II per un lato e, procedendo in senso antiorario, con p.lle 435 e 428 per il secondo lato, con p.lla 413 per il terzo lato e con cortile comune (p.lla 422) per il quarto lato.

L'unità in oggetto è riportata nel catasto fabbricati del Comune di Pimonte esattamente in ditta con i seguenti dati:

- **Fol. 3 p.lla 420 sub 8 e 427 sub 2** (graffate) Via Casa Cuomo II n.ro 10 piano 1, cat A/4, classe 1, vani 2,5, superficie catastale mq 58 totale escluse aree scoperte mq 57, rendita € 80,05;

- **Fol. 3 p.lla 420 sub 7 e 427 sub 1** (graffate) Via Casa Cuomo II n.ro 10 piano T cat: A/4, classe 1, vani 2, sup. cat.le totale mq 52 rendita € 64,04;

- **Fol. 3 p.lla 420 sub 2** Via Casa Cuomo II n.ro 4 e 8 n.ro 14 piano T-1 cat. A/4, classe 1, vani 3, superf. catastale. mq 36, rendita € 96,06.

- **Fol. 3 p.lla 400 e 420 sub 1** (graffate) Via Casa Cuomo II n. 2 piano T-1 cat. A/4, classe 2, vani 2,5, rendita € 94,25.

Come risulta dalla CTU agli atti cui si rinvia per ogni ulteriore approfondimento in merito:

- la rappresentazione grafica planimetrica catastale non è conforme allo stato dei luoghi;

- il fabbricato in oggetto deriva dalla demolizione ricostruzione e fusione degli originari cespiti esistenti e danneggiato da eventi sismici, effettuate a

seguito di istanza presentata ai sensi della Legge n. 219/1981, ma in difformità delle autorizzazioni edilizie Prot. n.ro 4830 rilasciata in data 2

giugno 1997 dal Comune di Pimonte, e varianti Prot. n.ro 9953 del 26 novembre 1998, e del 28 luglio 1999.

**Detti titoli autorizzativi sono comunque da considerarsi inefficaci** sia per il mancato completamento nei termini, che per mancanza della preventiva autorizzazione paesaggistica e pertanto, essendosi verificata l'ipotesi di decadenza delle autorizzazioni rilasciate, non risultando titoli urbanistici legittimanti successivi, **ne consegue che l'immobile è completamente abusivo.**

Tuttavia l'esperto estimatore ha affermato che il recupero della legittimità urbanistica, l'ultimazione del fabbricato e la contestuale regolarizzazione degli ambienti interni e dei vani esterni è perseguibile previa autorizzazione paesaggistica favorevole, con una "S.C.I.A. per demolizione senza ricostruzione" (finalizzata alla eliminazione delle superfici e dei volumi eccedenti), con una successiva "S.C.I.A. tardiva" o "Accertamento di Conformità" (finalizzata alla legittimazione delle difformità sanabili), con un successivo "Permesso di Costruire" (finalizzato all'ultimazione del fabbricato) ed, infine con una autorizzazione sismica a sanatoria; l'incremento di superficie utile e di cubatura, invece, non è regolarizzabile, per cui è destinato alla demolizione e/o al ripristino stato.

Comunque l'aggiudicatario, in presenza di eventuali modifiche realizzate in assenza di valido titolo amministrativo, anche eventualmente non evidenziate nella perizia, potrà avvalersi, ricorrendone 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. 47/85 e ss. modif. ed integr...;

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

Le unità pignorate sono pervenute alla parte eseguita con i seguenti atti di compravendita:

- per notaio Salvatore Di Martino del 24/05/2000, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 31/05/2000 ai nn. 18327/12864.

- per notaio Adolfo Branca del 10/11/2003, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 1°/12/2003 ai nn. 49575/35020.

- per notaio Maria Luisa D'Anna del 10/02/2004, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 13/02/2004 ai nn. 5773/4088 e nn. 5574/4089.

**Prezzo base ulteriormente ribassato € 78.046,87** (Euro settantottomila zeroquarantesi virgola ottantasette centesimi).

**Offerta minima non inferiore a € 58.535,15** (Euro cinquantottomila cinquecentotrentacinque virgola quindici centesimi).

**Rilancio minimo € 2.000,00** (Euro duemila).

**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;

**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



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;	
	<b>All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:</b>	
	- la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;	
	- la documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto indicato dal professionista delegato aperto presso BCP e dedicato alla procedura esecutiva RGE n. 187/2007 + 258/07;	
	- 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta, se l'offerta è formulata da più persone;

- 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, pena la segnalazione all'Agenzia delle Entrate per l'adozione delle sanzioni di legge.

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 agli allegati, a mezzo di casella di posta elettronica certificata all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it);

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



ASTE GIUDIZIARIE®	comma 4 e dell'art.13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione	ASTE GIUDIZIARIE®
	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	ASTE GIUDIZIARIE®
	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	ASTE GIUDIZIARIE®
	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.	
	Si precisa infine che:	ASTE GIUDIZIARIE®
	(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;	ASTE GIUDIZIARIE®
	(b) l'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con	
	modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di	
	credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina	
	l'inammissibilità dell'offerta, e salvo l'avvio delle procedure per il recupero	ASTE GIUDIZIARIE®
	coattivo;	
	(c) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi	
	del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal	ASTE GIUDIZIARIE®
	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 [luca.vitale@forotorre.it](mailto:luca.vitale@forotorre.it);

(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 acceso dal professionista delegato presso la BANCA DI CREDITO POPOLARE ed intestato al Tribunale di Torre Annunziata recante il seguente codice IBAN IT 25 S 05142 27602 CC 1666046466 (I TI VENTICINQUE S ZERO CINQUE UNO QUATTRO DUE DUE SETTE SEI ZERO DUE CC UNO SEI SEI SEI ZERO QUATTRO SEI QUATTRO SEI SEI);

**10.** il bonifico della cauzione dovrà essere effettuato con la causale "Proc. Esec. n. 187/07 + 258/07 R.G.E. Trib. Torre Annunziata, 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 nel termine di tre giorni lavorativi 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;

**12.** 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 non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, ed innanzi indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile.

**13.** 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 verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

- 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:

- 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 1° aprile 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 a 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

maggior 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 16:00 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 delibazione 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. 187/07 + 258/07 R.G.E. Trib. Torre Annunziata" oppure con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Torre



Annunziata 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, deve versare 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, 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, salvo conguaglio finale, con le medesime modalità sopra indicate;

**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 30 giorni dal versamento del saldo prezzo, e prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, 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 studio sito in Gragnano (NA) alla via Giovanni della Rocca n. 3 nei giorni di lunedì – mercoledì – venerdì in orario di studio (16:30 / 19:30);

**26.** Ulteriori informazioni e documenti (quali il presente avviso, le ordinanze giudiziarie citate nel presente, la perizia estimativa, ecc.) potranno essere acquisite sui siti internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché presso il sottoscritto custode giudiziario e professionista delegato (tel. 081.8733321 – e-mail:

Gragnano, li 9 gennaio 2025.

*Avv. Luca Vitale*

