

Avv. Rosalba Micera  
P.le Cesare Battisti, n.11  
80059 – Torre del Greco (NA)  
Pec: rosalba.micera@ordineavvocatita.it  
Tel: 349.2928841

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORRE ANNUNZIATA**  
**Giudice dell'Esecuzione Dott. Anita CARUGHI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 28/2019 + 108/2024**

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

**N. 2 ESPERIMENTO**

L' Avv. Rosalba Micera, con studio in Torre del Greco (NA) al Piazzale Cesare Battisti, n. 11, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. e dell'art. 179-*ter* disp.att. c.p.c., con ordinanza resa dal Tribunale di Torre Annunziata - Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Anita Carughi, in data 17/18 ottobre 2025, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in pari data nella procedura esecutiva N. 28/2019 + 108/2024 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Torre Annunziata, promossa:

- ad istanza di Amco – Asset Management Company S.p.A., nella sua qualità di cessionaria dei crediti BPER Banca S.p.a., quale creditore procedente nella procedura Rge 28/2019, assistita e difesa dall'avv. Federica Sandulli del foro di Napoli;
- ad istanza di Banco BPM S.p.A., quale creditore procedente nella procedura Rge 108/2024, assistito e difeso dall'avv. Michele Chianese del foro di Napoli;
- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, informa che le informazioni sui debitori sono reperibili presso lo studio del Professionista delegato;
- visto il provvedimento di delega, visti gli artt. 569 e ss c.p.c e visto l'art. 591-*bis* c.p.c. e l'art. 179-*quater* disp.att. c.p.c, così come riformati dal D.L. legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella L. n. 132/2015, esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato *ex art.* 568 c.p.c, Angela Duilio depositata presso la competente Cancelleria in data 03 giugno 2025, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

## AVVISA CHE

che il giorno **20 maggio 2026 alle ore 13:00** con il prosieguo, si svolgerà, davanti a sé, presso il proprio studio sito in Torre del Greco (NA) al Piazzale Cesare Battisti, n. 11 la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA in UNICO LOTTO** (degli immobili, in seguito descritti, del compendio pignorato nell'ambito del giudizio di espropriazione immobiliare in epigrafe, alle modalità e condizioni di seguito riportate.

Si rende noto, altresì:

che nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita;

che le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro le ore 23.59(ventitrè e minuti cinquantanove) del giorno precedente la vendita e cioè entro le ore 23.59 del giorno 19 maggio 2026;

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 maggio 2026;

- 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](http://www.astegiudiziarie.it).

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da elaborato peritale a cui espressamente si riporta)

### LOTTO UNICO

**Prezzo base** al valore d'asta di **Euro 1.387.500,00** (un milionetrecentottantasettecinquecentomila, 00)

**offerta minima** pari al 75% del valore d'asta **Euro 1.040.625,00** (unmilionequarantamilaseicentoventicinque,00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 15.000,00 (quindicimila, 00)**

### COMUNE DI UBICAZIONE

Massa Lubrense (NA), Via Nastro Azzurro, n. 22

### DESCRIZIONE

Piena ed esclusiva proprietà piena proprietà di compendio immobiliare sito in Massa Lubrense (NA) alla Via Nastro Azzurro n. 22, costituente una villa indipendente, riportato **al NCEU di detto Comune al foglio 4, p.lla 693 sub 2,3,4, nonché foglio 4, p.lla 811, sub 3**, così articolata:

**A)** corpo di fabbrica principale (particella 693 sub 3), sviluppantesi su tre livelli, ossia piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto;

**B)** corpo di fabbrica secondario (particella 693 sub 2 e particella 811 sub 3), sviluppantesi su due livelli, ossia piano terra e piano primo;

**C)** area esterna (particella 693 sub 4).

Al compendio si accede dalla via Nastro Azzurro, al civico n.22, tramite cancello automatico pedonale e carrabile.

Nel dettaglio:

**A) il fabbricato principale (part. 693 sub 3) si compone di:**

AL PIANO TERRA: ingresso 1 dell'estensione di mq.7,20; disimpegno 1 di mq.2,60; bagno 1 di mq.3,20 con finestra lato sud su area esterna; camera 1 dell'estensione di mq.7,80, con finestra lato sud su area esterna; bagno 2 di mq. 3,10, privo di aperture verso l'esterno; cucina 1 dell'estensione di mq.14,60, priva di aperture verso l'esterno, con porta/finestra aprentesi nel salone 2; salone 1 dell'estensione di mq.63,50, dotato di camino, con finestra lato ovest sull'area esterna e due porte/finestre lato nord aprentesi sul terrazzo 1; sala da pranzo di mq.20,30, priva

di aperture verso l'esterno, con porta/finestra a prentesi nel disimpegno 2; disimpegno 2 di mq. 3,20, con porta/finestra a prentesi lato est sul terrazzo 1; lavanderia 1 di mq. 5,75, priva di aperture verso l'esterno; lavanderia 2 di mq. 3,60, priva di aperture verso l'esterno; deposito 1 dell'estensione di mq. 10,05 con porta/finestra a prentesi lato nord sul terrazzo 1; salone 2 di mq. 51,50, dotato di forno, con porta/finestra lato ovest su area esterna; ripostiglio 1 di mq. 4,70 con lumi ingredienti lato est; ripostiglio 2 di mq. 2,60 con lume ingrediente lato est; deposito 2 di mq. 6,90, con intercapedine lato sud e finestra lato nord-ovest su area esterna; terrazzo 1 di mq. 76,50; terrazzo 2 di mq. 108,00; n. 4 aiuole per complessivi mq. 87,50.

AL PIANO PRIMO: disimpegno 4 di mq. 16,00 con porta-finestra lato nord a prentesi su terrazzo 3; camera 4 di mq. 12,20 con porta-finestra lato est a prentesi su balcone 1; bagno 5 di mq. 3,40 privo di aperture verso l'esterno; camera 5 di mq. 16,40 con porta-finestra lato est a prentesi su balcone 1; ripostiglio 4 sottoscala di mq. 1,20; camera 6 di mq. 8,80 con finestra lato sud; camera 7 di mq. 25,00 con porta-finestra lato nord a prentesi su terrazzo 3; antibagno 1 di mq. 5,15 privo di aperture verso l'esterno; bagno 6 di mq. 11,05 con porta-finestra lato ovest a prentesi su balcone 2; camera 8 di mq. 20,35 con porta-finestra lato nord a prentesi su terrazzo 3; antibagno 2 di mq. 3,55 con finestra lato est; bagno 7 di mq. 4,70 con finestra lato est; terrazzo 3 lato nord di mq. 25,30; balcone 1 lato est di mq. 7,75; balcone 2 lato ovest di mq. 5,70.

AL PIANO SECONDO-SOTTOTETTO: disimpegno 5 di mq. 15,50 con porta-finestra lato nord a prentesi su terrazzino 3; camera 9 di mq. 15,40 con porta-finestra lato ovest a prentesi su terrazzino 2; camera 10 di mq. 11,00 con porta-finestra lato est a prentesi su terrazzino 1; antibagno 3 di mq. 3,30 privo di aperture verso l'esterno; bagno 8 di mq. 3,40 privo di aperture verso l'esterno; camera 11 di mq. 13,50 con porta-finestra lato nord a prentesi su terrazzino 4; bagno 9 di mq. 5,20 privo di aperture verso l'esterno; ripostiglio 5 di mq. 5,80; ripostiglio 6 di mq. 3,30; terrazzino 1 lato est di mq. 4,50; terrazzino 2 lato ovest di mq. 5,50; terrazzino 3 lato nord di mq. 4,50; terrazzino 4 lato nord di mq. 5,00.

Tale corpo di fabbrica principale (part. 693 sub 3) confina: a nord con via Nastro Azzurro; ad est con proprietà aliena (part. 251), ad ovest in parte con l'area esterna scoperta (part. 693 sub 4) ed in parte con il fabbricato secondario (part. 693 sub 2 e part. 811 sub 3) al quale è in aderenza; a sud in parte con l'area esterna scoperta (part. 693 sub 4) ed in parte con proprietà aliena (part. 245).

Esso è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Massa Lubrese (NA) al foglio 4 particella 693 sub 3, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 21,5 vani, Superficie catastale totale 550 mq. - Superficie catastale totale escluse aree scoperte 539 mq., Rendita Euro 1.943,17, Via Nastro Azzurro s.n.c., piano T-1-2 - proprietà per 1000/1000.

La superficie commerciale di tale unità immobiliare è di mq. 549,00, con la precisazione che la quota pari a mq. 100,00 (salone 2, depositi 1 e 2, ripostigli 1 e 2, disimpegno 2, lavanderie 1 e 2, porzione dei terrazzini al piano secondo) è abusiva ed allo stato attuale non sanabile, ossia da demolire. Il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale.

Dalle ricerche eseguite presso i competenti Uffici comunali è emerso che il corpo di fabbrica principale è stato edificato (in parte) in virtù di Licenza edilizia n. 11 del 13/04/1962 (al momento irreperibile) e successivamente oggetto, relativamente alla sistemazione del piano secondo sottotetto, di Concessione edilizia in sanatoria n. 2 del 14/02/1995 ai sensi della Legge 47/85 - Pratica n.1686/c (riguardante anche il corpo di fabbrica secondario). Si fa presente che in buona parte della documentazione in atti è indicato erroneamente come foglio catastale il n.9 anziché il n.4. Confrontando lo stato dei luoghi rilevato con quanto riportato nei grafici a corredo della suddetta concessione sono emerse alcune difformità; nello specifico: al piano terra si rileva la chiusura di n. 3 finestre, una diversa distribuzione degli spazi in corrispondenza dell'ingresso 1 e bagno 1 e la realizzazione di volumi in ampliamento (salone 2, depositi 1 e 2, ripostigli 1 e 2, disimpegno 2, lavanderie 1 e 2); mancato rispetto delle condizioni speciali previste relativamente alla dimensione dei terrazzini al piano secondo-sottotetto.

Lo status urbanistico del fabbricato principale è pertanto da definire e non può reputarsi legittimo.

***B) il fabbricato secondario (part. 693 sub 2 e part. 811 sub 3) si compone di:***

AL PIANO TERRA part. 693 sub 2: ambiente adibito a cappella di mq. 13,35 con piccola area scoperta antistante di circa mq. 6,50 adibita a n. 2 aiuole con gradini al centro; part. 811 sub 3: soggiorno-cucina di mq. 21,05 con piccola area scoperta antistante di mq. 9,50; bagno 3 di mq. 2,00; ripostiglio 3 di mq. 1,50 ed AL PIANO PRIMO: disimpegno 3 di mq. 4,70 con porta-finestra lato ovest; camera 2 di mq. 11,50 con finestra lato nord prospettante su area scoperta; camera 3 di mq. 13,60 con finestra lato est; bagno 4 di mq. 5,15 con finestra lato est; deposito 3 di mq. 5,50 con lume ingrediente lato ovest.

Esso è composto da due unità catastalmente identificate:

- al C.F. del Comune di Massa Lubrense (NA) al foglio 4 particella 693 sub 2, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1 vani, Superficie catastale totale 18 mq. - Superficie catastale totale escluse aree scoperte 18 mq., Rendita Euro 44,42, Via Provinciale Sorrento S. Agata, piano T; proprietà per 1000/1000.
- al C.F. del Comune di Massa Lubrense (NA) al foglio 4 particella 811 sub 3, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 96 mq. - Superficie catastale totale

escluse aree scoperte 93 mq., Rendita Euro 387,34, Via Nastro azzurro s.n.c., piano T-1; proprietà per 1000/1000.

La superficie commerciale di tali unità immobiliari è rispettivamente di mq. 19,00 e di mq. 90,00, per quest'ultima con la precisazione che la quota di mq. 30,00, relativa al soggiorno-cucina al piano terra, considerato il cambio di destinazione abusivo e non sanabile (tale superficie dovrebbe essere adibita a garage e non ad abitazione), dovrà essere oggetto di un opportuno coefficiente correttivo. Il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale per quanto riguarda la particella 693 sub 2 e corrisponde a meno della mancata raffigurazione di una porta-finestra nel disimpegno 3 al piano primo per quanto riguarda la particella 811 sub 3. Dalle ricerche eseguite presso i competenti Uffici comunali è emerso che il corpo di fabbrica secondario è stato edificato sine titulo, ma oggetto di Concessione edilizia in sanatoria n. 2 del 14/02/1995 ai sensi della Legge 47/85 - Pratica n.1686/c (riguardante anche la sistemazione del piano sottotetto del corpo di fabbrica principale). Confrontando lo stato dei luoghi rilevato con quanto riportato nei grafici a corredo della suddetta concessione, relativamente alla particella 811 sub 3, è emerso: quale difformità la presenza di una porta-finestra nel disimpegno al piano primo ed il mancato rispetto della destinazione d'uso dell'ambiente posto al piano terra quale garage e non abitazione, previsto nelle condizioni speciali.

Lo status urbanistico del fabbricato secondario è pertanto da definire e non può reputarsi legittimo.

**C) l'area esterna (part. 693 sub 4)** si presenta di forma poligonale, è completamente pavimentata e si estende per una superficie netta di circa mq.185,00.

L'area esterna è censita al C.F. del Comune di Massa Lubrense (NA) al foglio 4 particella 693 sub 4, Via Nastro Azzurro s.n.c., piano T.

La superficie commerciale è di mq. 20,00, atteso che essa è stata considerata quale pertinenza esclusiva opportunamente omogeneizzata.

La zona di impianto dei beni pignorati alla luce del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Massa Lubrense (NA) ricade in Zona Omogenea B –Edificate sature ed ai sensi del vigente Piano Urbanistico Territoriale in Zona 4 – Riqualficazione insediativa ed ambientale di 1° grado.

#### **DATI CATASTALI**

L'immobile pignorato è riportato al N.C.E.U. della provincia di Napoli, **Comune di Massa Lubrense, come di seguito riportato: al foglio 4, p.lla 693 sub 2,3,4, nonché foglio 4, p.lla 811, sub 3.**

## CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L'esperto stimatore riferisce che l'immobile è dotato di impianti autonomi, ma non è presente il relativo certificato APE.

## STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

I beni risultano occupati dal soggetto debitore.

## VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'esperto stimatore rappresenta che, La zona di impianto di tutti i cespiti pignorati, come da estratti rilasciati dal competente Ufficio comunale (*Cfr. all.to n.26*) risulta: ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Massa Lubrense ricadere interamente in **Zona Omogenea B -Edificate sature** ed ai sensi del vigente Piano Urbanistico Territoriale in **Zona 4 – Riqualficazione insediativa ed ambientale di 1° grado**.

Si riferisce, inoltre, che: A) il territorio comunale di Massa Lubrense (NA) è **sottoposto al vincolo ambientale/paesaggistico** di cui al D. Lgs. 42/2004 e ss.ii.mm.; B) il Comune di Massa Lubrense (NA) ai sensi della Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 7.11.2002 risulta **sottoposto al vincolo sismico** e classificato in **Zona 3**.

## NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto riferisce quanto di seguito riportato:

### **FABBRICATO PRINCIPALE (PARTICELLA 693 SUB 3)**

Il corpo di fabbrica principale, nello specifico il nucleo centrale, è stato edificato in virtù di **Licenza edilizia n. 11 del 13/04/1962**. Tale Licenza, risultante al numero d'ordine 396, come attestato con Nota prot. 11617 rilasciata il 16/04/2025 dal competente Ufficio, è al momento irreperibile.

Successivamente il fabbricato è stato oggetto, relativamente alla sistemazione del piano secondo-sottotetto, di **Concessione edilizia in sanatoria n. 2 del 14/02/1995** ai sensi della Legge 47/85 - Pratica n.1686/c, riguardante anche il corpo di fabbrica secondario. Tale titolo è l'ultimo rilasciato, al quale bisogna far riferimento per verificare lo status urbanistico dei cespiti pignorati.

Facendo presente, relativamente alla Concessione sopra indicata, che in buona parte della documentazione ad essa allegata è indicato erroneamente come foglio catastale il n.9 anziché il n.4, confrontando lo stato dei luoghi rilevato con quanto riportato nei grafici a corredo sono emerse alcune difformità. Nello specifico: al piano terra si rilevano alcune modifiche prospettiche con la chiusura e/o diversa dimensione dei vani finestra, una diversa distribuzione degli spazi in corrispondenza dell'ingresso 1 e bagno 1 e la realizzazione di volumi in ampliamento (salone 2, depositi 1 e 2, ripostigli 1 e 2, disimpegno 2, lavanderie 1 e 2); mancato rispetto delle condizioni speciali previste relativamente alla dimensione dei terrazzini al piano secondo-sottotetto.

Da confronto con i tecnici comunali si è stabilito che :a) relativamente alle opere comportanti aumento di volumi e superfici, allo stato attuale esse non sono sanabili, per cui occorre procedere al ripristino dello status di cui ai grafici del condono, previa presentazione di S.C.I.A. di ripristino; b) relativamente alle opere che non hanno comportato creazione di superfici e/o volumi, esiste la possibilità di sanarle, facendo ricorso a quanto previsto dall'art. 167 D.Lgs. 42/2004 ai fini dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, cui dovrà seguire, all'eventuale esito positivo, presentazione di C.I.L.A. tardiva. **Lo status urbanistico del fabbricato principale è pertanto da definire e non può reputarsi legittimo.**

***FABBRICATO SECONDARIO (PARTICELLA 693 SUB 2 E PARTICELLA 811 SUB 3)***

Il corpo di fabbrica secondario è stato edificato *sine titulo*, ma regolarizzato in virtù di **Concessione edilizia in sanatoria n. 2 del 14/02/1995** ai sensi della Legge 47/85 - Pratica n.1686/c, riguardante anche la sistemazione del piano sottotetto del corpo di fabbrica principale.

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato con quanto riportato nei grafici a corredo della suddetta concessione, relativamente alla particella 811 sub 3, è emerso: quale difformità la presenza di una porta-finestra nel disimpegno al piano primo ed il mancato rispetto della destinazione d'uso dell'ambiente posto al piano terra quale garage e non abitazione, previsto nelle condizioni speciali

Da confronto con i tecnici comunali si è stabilito che: a) relativamente alla porta-finestra, trattandosi di opera che non ha comportato creazione di superfici e/o volumi, esiste la possibilità di sanarla, facendo ricorso a quanto previsto dall'art. 167 D.Lgs. 42/2004 ai fini dell'accertamento di compatibilità

paesaggistica, cui dovrà seguire, all'eventuale esito positivo, presentazione di C.I.L.A. tardiva; b) relativamente al cambio di destinazione occorre procedere al ripristino dello status previsto nelle condizioni speciali, previa presentazione di S.C.I.A. di ripristino. **Lo status urbanistico del fabbricato principale è pertanto da definire e non può reputarsi legittimo.**

Tali circostanze sono state tenute in debita considerazione in fase di stima con decurtazione del prezzo finale di vendita.

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Il compendio pignorato è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**1.** ISCRIZIONE CONTRO del 07/04/1997 - Registro Particolare 1327 Registro Generale 11924 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 487 del 04/04/1997  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

1. Iscrizione n. 1900 del 04/04/2017

**2.** ISCRIZIONE del 09/04/1997 - Registro Particolare 1353 Registro Generale 12115  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 739 del 02/04/1997  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5853 del 20/11/2012 (SENTENZA RESTRIZIONE BENI)

2. Iscrizione n. 1856 del 03/04/2017

**3.** ISCRIZIONE del 03/04/2017 - Registro Particolare 1856 Registro Generale 14679  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 739 del 02/04/1997

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1353 del 1997

**4.** ISCRIZIONE del 04/04/2017 - Registro Particolare 1900 Registro Generale 15041  
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 487 del 04/04/1997

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1327 del 1997

#### **Trascrizioni:**

**1.** TRASCRIZIONE del 21/10/1997 - Registro Particolare 24578 Registro Generale 31858  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 23/09/1997

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

**2.** TRASCRIZIONE del 05/02/1998 - Registro Particolare 2786 Registro Generale 3551  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 15/01/1998

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3192 del 01/06/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2. Annotazione n. 5487 del 06/11/2012 (SENTENZA DI NULLITA' PARZIALE)

3. TRASCRIZIONE del 03/06/1999 - Registro Particolare 14033 Registro Generale 19821  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 53729 del 11/09/1998

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4134 del 30/07/2004 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

2. Annotazione n. 1115 del 20/02/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2019 - Registro Particolare 6830 Registro  
Generale 8600 Pubblico ufficiale UNEP PRESO TRIBUNALE TORRE ANNUNZIATA  
Repertorio 624 del 22/01/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MASSA LUBRENSE (NA)

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/09/2023 - Registro Particolare 35780 Registro  
Generale 45979 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 3817  
del 19/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - ACCERTAMENTO QUALITA' DI EREDE

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 15219 del 16/04/2024

6. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/04/2024 - Registro Particolare 15219  
Registro Generale 19213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA  
Repertorio 3817 del 19/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - ACCERTAMENTO QUALITA' DI EREDE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 35780 del 2023

7. TRASCRIZIONE del 21/06/2024 - Registro Particolare 24746 Registro Generale 31512  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 2374 del 01/06/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## 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 ad euro 1.040.625,00 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 03 giugno 2025 dall'esperto nominato Arch. Angela Duilio, a cui si rinvia per una più analitica descrizione dei beni staggit, 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astelegale.net](http://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**

### ***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 il giorno **20 maggio 2026, alle ore 13,00** con il prosieguo, innanzi al Professionista delegato Avv. Rosalba Micera presso il suo studio sito in Torre del Greco (NA) al Piazzale Cesare Battisti, n. 11.

Si precisa che nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, entro le ore 23.59 (ventitrè e minuti cinquantanove) del giorno precedente la data della vendita e, pertanto, **entro le ore 23.59 (ventitrè e minuti cinquantanove) del giorno 19 maggio 2026.**

\*\*\*\*\*

Il gestore della vendita telematica è la società **Astalegale.net.S.p.A.**;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito **www.spazioaste.it**;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato **Avv. Rosalba Micera**

## **1) OFFERTA DI ACQUISTO**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) del Ministero della Giustizia.

Si precisa che è attivo, presso la sede del Tribunale di Torre Annunziata uno sportello informativo e di assistenza alla partecipazione alle vendite in modalità telematica (piano primo - stanza n. 116) che riceve su appuntamento, prenotabile tramite il pulsante "Prenota assistenza" presente all'interno della scheda di annuncio del bene pubblicata sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Si precisa ulteriormente, che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria

### **L'offerta deve contenere:**

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

bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

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

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

**Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, va inviato all'indirizzo PEC del

Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, con la precisazione che:

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

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

Si rende noto, inoltre, che:

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

## 2) **CAUZIONE**

La **cauzione**, per un importo non inferiore al 10%(dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (TRIBUNALE TORRE ANNUNZIATA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 28-2019 CONTO CAUZIONI) acceso presso la Banca di Credito Popolare - Filiale 124 di Torre del Greco (NA) Via Montedoro 13, recante il seguente **codice IBAN: IT 90 A 05142 40301 CC1246064036**

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il Professionista delegato non risconterrà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

### 3) ESAME DELLE OFFERTE

Il Professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni e nel presente avviso di vendita.

Nello specifico:

- **le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica** sopra indicate;

- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore accedendo alla stessa in base alle credenziali ed alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

**Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il Professionista delegato:**

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito *internet* sopra indicato (<https://www.spazioaste.it>);

- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

### 4) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso 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 e il bene aggiudicato all'offerente;

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

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

a) in primo luogo e **IN OGNI CASO** alla gara *ex art. 573 c.p.c.* con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: - dell'entità del prezzo offerto; - dell'entità della cauzione prestata; - dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI innanzi indicati:**

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 14:00** (quattordici e zero minuti) del **21 maggio 2026** (coincidente con il giorno successivo a quello in cui il Professionista delegato ha avviato la gara)

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:**

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15(quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di quattro ore). Si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 14:00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

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

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

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

## 5) CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

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

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

**- il Professionista delegato provvederà conseguentemente:**

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

**- nonché:**

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

## 6) SALDO PREZZO

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – **ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico**, oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al “*Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n. 28-2019 / R.G.E.*”

Laddove si scelga la modalità di versamento del saldo prezzo con bonifico bancario, si indica che è acceso conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata presso la Banca di Credito Popolare - Filiale 124 di Torre del Greco (NA) Via Montedoro 13, recante il seguente codice IBAN: **IT 90 A 05142 40301 CC1246064036**.

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

Qualora l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € \*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

**L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta (di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c.) resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenete le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n.231. Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire nel suddetto termine il professionista delegato comunicherà tale circostanza al G.E. per consentire la segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F.**

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo spese, delle spese per il trasferimento (di cui al successivo paragrafo) e della dichiarazione scritta ai sensi dell'art 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 da parte dell'aggiudicatario.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione (Cass. civ. 4447/2023).

## 7) FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, **ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali**, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità: o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (TRIBUNALE TORRE ANNUNZIATA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 28-2019 CONTO CAUZIONI) acceso presso la Banca di Credito Popolare - Filiale 124 di Torre del Greco (NA) Via Montedoro 13, recante il seguente **codice IBAN: IT 90 A 05142 40301 CC1246064036** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al Professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n. 28-2019 R.G.E.*".

## 8) SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti: il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA.

## 9) PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e di cui all'art. 591-bis c.p.c. saranno resi pubblici, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Professionista delegato, mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e

www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

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

#### **10) LIBERAZIONE DELL’IMMOBILE PIGNORATO E OCCUPATO DAL DEBITORE E DAL SUO NUCLEO FAMILIARE.**

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

#### **11) ULTERIORI ESPERIMENTI DI VENDITA.**

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

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

#### **12) PREDISPOSIZIONE DECRETO DI TRASERIMENTO**

Entro 30 (trenta) giorni dall’avvenuto il versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il Professionista delegato, secondo le modalità e nel termine indicato nell’ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell’immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell’aggiudicatario.

### **13) FORMAZIONE PROGETTO DI DISTRIBUZIONE**

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione con la stessa richiamata ordinanza ha delegato per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione il medesimo Professionista delegato Avv. Rosalba Micera disponendo tutte le prescrizioni a cui attenersi nell'esecuzione dell'incarico conferito.

### **14) CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Ognuno, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).

Il Professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

In ogni caso, il Professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume determinazioni sulle istanze di assegnazione di cui agli articoli 590 e 591, terzo comma, c.p.c.

In ogni caso, il Professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.

In nessun caso il Professionista delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del G.E.;

### **15) PRECISAZIONI FINALI**

Il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio sito in Torre del Greco (NA) al Piazzale Cesare Battisti, n. 11, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: 081.8811946; indirizzo di posta elettronica certificata: [rosalba.micera@ordineavvocatita.it](mailto:rosalba.micera@ordineavvocatita.it)- indirizzo email: [rosamice@libero.it](mailto:rosamice@libero.it)

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione, ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori, il medesimo Professionista delegato Avv. Rosalba Micera (recapiti telefonici: 0818811946/ 349.2928841);

indirizzo di posta elettronica certificata: [rosalba.micera@ordineavvocatita.it](mailto:rosalba.micera@ordineavvocatita.it) – indirizzo e mail [rosamice@libero.it](mailto:rosamice@libero.it)

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

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

Torre Annunziata/Torre del Greco, 02 marzo 2026

Il Professionista delegato  
Avv. Rosalba Micera

