

Avv. Giorgia Viola

Via Cervantes n. 55/27

80133 Napoli

Tel. 081 18858528

avv.giorgiaviola@libero.it

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc**

Procedura esecutiva immobiliare RGE 68/2015 del Tribunale di Torre Annunziata Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Emanuela Musi;

L'Avv. Giorgia Viola, con studio in Napoli alla Via Cervantes n. 55/27, scala E, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

A V V I S A

che il giorno **16 SETTEMBRE 2025 ORE 15:30**, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA, davanti a sé, dei lotti oggetto della presente procedura esecutiva e precisamente:

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI**DESCRIZIONE COMUNE A TUTTI I LOTTI**

Si premette che gli immobili, che qui si pongono in vendita, fanno tutti parte del complesso denominato Monastero SS. Rosario, sito in Lettere (NA) alla Piazza Roma n.5 (in una posizione centrale rispetto al contesto urbano) e costituito da un corpo di fabbrica di tre piani fuori terra ed uno seminterrato.

L'intero complesso [ad esclusione del corpo di fabbrica identificato al subalterno 12 della particella 206 e facente parte del lotto sei (6)] è stato dichiarato di interesse storico-artistico, ai sensi dell'art. 10 co. 1 del Codice dei Beni Culturali e, in quanto tale, è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel richiamato decreto.

Nello specifico, il complesso è sorto intorno al nucleo centrale costituito da una preesistente villa cinquecentesca con annesso giardino. L'atto di fondazione del Monastero è del 18 novembre 1629 ed è stato redatto dal Notaio Pompilio Arpaia di Lettere. Nel Monastero è custodita una pala del XVIII secolo raffigurante la Madonna del Rosario con S. Domenico e Santa Caterina da Siena con ai piedi a sinistra il venerabile de' Fusco e a destra il committente Barnaba Fattorossi, entrambi considerati i fondatori del Monastero. I lavori di costruzione del Monastero terminarono nel 1633, anno di arrivo da Sorrento della prima priora. Dalle cronache del Monastero e dal libro della platea si legge che il 3 luglio 1705 a tutela e protezione del complesso e per meglio

assicurare il rispetto della clausura, fu dato inizio alla costruzione di un alto muro di cinta terminato nel 1769.

Annesso al Convento vi è un ampio appezzamento di terreno, con ingresso carrabile dal Corso Vittorio Emanuele, che ha una forma trapezoidale con qualche terrazzamento ed è delimitato dall'antico muro di cinta di origini settecentesche eretto a tutela e protezione della clausura.

Il complesso è un "unicum" di interesse culturale, da cui il decreto di vincolo emesso ex art. 15 co. 1 dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli.

Si precisa, inoltre, che i beni di proprietà privata aventi lo "status" di "Beni Culturali" secondo le norme del "Codice dei Beni Culturali" approvate con D.Lgs. 42/2004, come nel caso di specie, sono alienabili (non rientrando tra i beni non alienabili di cui all'art. 54 del Codice) ma sono sottoposti ad un regime giuridico limitativo della libera circolazione disciplinato dagli artt. 55 e ss. del Codice.

Il Codice prevede l'autorizzazione del Ministero e per esso della Soprintendenza competente per territorio, così come disposto dall'art. 56 comma b) secondo cui *"è altresì soggetta ad autorizzazione da parte del Ministero: l'alienazione dei beni culturali appartenenti a persone giuridiche private senza fine di lucro, mentre il successivo art. 57 indica il regime dell'autorizzazione ad alienare."*

Successivamente al rilascio dell'autorizzazione a conclusione dell'istruttoria della relativa richiesta, l'alienazione è subordinata al diritto di prelazione, art 60.

Si precisa, inoltre, che:

-gli immobili de quibus hanno un "vincolo di destinazione", insito nella stessa natura del Complesso Monastico, finalizzato al culto cui è stato originariamente destinato e contenuto in tutti gli atti di provenienza;

-con nota del 26 novembre 2024 la Commissione Regionale del Ministero della Cultura ha autorizzato l'alienazione, ai sensi dell'art. 56 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., dell'immobile denominato "Monastero SS. Rosario", sito in Lettere (NA) in Piazza Roma n. 5, censito al C.F. fg. 13 p.lla 206 subb. 6-7-8-9-10-13-14 e al C.T. al fg. 13 p.lla 684 "con le seguenti prescrizioni e condizioni che, ai sensi dell'art. 56 comma 4-ter del D.Lgs. 42/2004 devono essere riportate nell'atto di alienazione:

-le eventuali destinazioni integrative rispetto alla funzione principale di monastero dovranno essere di tipo culturale o legate all'istruzione;

-le misure da adottare per assicurare la conservazione e la valorizzazione del bene verranno comunicate nel procedimento autorizzativo ai sensi dell'art. 21 e non potranno alterare l'attuale configurazione tipologica, morfologica e materica dell'immobile;

-dovrà essere garantita la fruizione pubblica del bene, e in particolare

assicurata la fruizione pubblica del giardino.

-tutte le misure di protezione e conservazione di cui alla Parte Seconda Titolo I Capo III Sez. I e II del D.Lgs. 42/2004.

Per effetto dell'alienazione non dovrà essere menomato il pubblico godimento del bene culturale, ovvero, dovrà essere preservata l'accessibilità da parte della collettività al bene culturale onde consentire la visione e la percezione dei valori storico artistici da esso espressi, nel rispetto dei principi di proporzionalità e ragionevolezza.

Le prescrizioni e condizioni contenute nella presente autorizzazione dovranno essere riportate nell'atto di alienazione, ai sensi dell'art. 56 c.4-ter del D.Lgs. 42/2004.

Si ricorda che il futuro atto di alienazione, come ogni altro analogo e successivo atto, dovrà essere notificato alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli territorialmente competente nei termini prescritti dall'art. 59 del D. L. vo 42/2004 e s.m.i..

A cura della Soprintendenza territorialmente competente, il presente provvedimento, con le prescrizioni e condizioni contenute, verrà trascritto nei Registri Immobiliari presso la competente Agenzia delle Entrate ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo”.

LOTTO UNO (1)

PREZZO BASE EURO 53.000,00 (dico euro cinquantatremila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 39.750,00 (dico euro trentanovemilasettecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 2.000,00 (dico euro duemila/00)

Piena ed esclusiva proprietà di un locale commerciale facente parte del complesso del Monastero in Lettere con accesso dalla Piazza Roma n.2 (catastalmente n.6), al piano terra. Segnatamente, l'unità in esame è costituita da un unico ambiente con soffitto a volta parzialmente soppalcato e bagno. La superficie netta è di mq 30, quella lorda è di mq 47 con altezza interna di ml 4,35 per la zona non soppalcata e ml 2,25 per quella soppalcata. Il soppalco si estende per una superficie di mq 17.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Lettere al foglio 13, particella 206, subalterno 6, categoria catastale C/1, classe 2, consistenza 47 mq, superficie catastale 61 mq, indirizzo catastale Piazza Roma n.2 (catastalmente n.6), piano T, rendita catastale euro 827,73.

CONFINI: a nord-ovest con bene identificato al foglio 13, particella 206, subalterno 13, ad est con Piazza Roma e a sud con bene identificato al foglio 13, particella 206, subalterno 11.

Dal punto di vista urbanistico e catastale, l'esperto ha rilevato che:

-l'intero territorio del Comune di Lettere è vincolato ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004, Codice dei Beni Culturali e del

Paesaggio ed è assoggettato al vincolo del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dell'autorità del bacino del Sarno;

-l'impianto di cui è parte il bene ricade secondo il P.U.T. Legge 35/87 art. 17 in zona territoriale "2" e secondo il P.R.G. in "zona A/2 di interesse storico ambientale";

-né per l'immobile né per l'intero complesso il dirigente del settore tecnico del Comune di Lettere, in riscontro alla nota dell'esperto del 12.09.2017 prot. 6737, ha comunicato quanto segue: cfr *"non sono stati riscontrati presso l'archivio Licenze e/o concessioni edilizie; non sono stati riscontrati presso l'archivio certificati di agibilità; non sono state emesse ordinanze e/o acquisizioni di immobili realizzati in assenza di permessi; non sono stati riscontrati presso l'archivio pratiche di condono edilizio; non sono stati riscontrati presso l'archivio pratiche SCIA o altro"*;

-il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;

-nel predetto bene è stato realizzato, in assenza di titolo abilitativo, un soppalco;

-tale abuso non è stato sanato e non è sanabile secondo quanto disposto ai sensi ex art. 36 del D.P.R. n.380 del 2001, in quanto in contrasto con la normativa vigente (art. 14 delle norme di attuazione del PRG vigente). Il predetto abuso non è stato sanato e non è condonabile, ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione;

-il costo per il ripristino dello stato dei luoghi, per la suddetta difformità, è stato calcolato forfettariamente nella misura di euro 5.000,00, decurtato dal valore di stima del bene.

In ordine allo stato di occupazione, l'immobile è adibito ad attività commerciale in forza di contratto di locazione del 9 luglio 2007 della durata di anni sei rinnovabile per ulteriore sei anni con un canone di locazione pattuito in euro 4.200,00 annui. Il contratto di locazione è opponibile alla procedura fino al 9 luglio 2025.

LOTTO DUE (2)

PREZZO BASE EURO 136.000,00 (dico euro centotrentasei/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 102.000,00 (dico euro centoduemila/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 3.000,00 (dico euro tremila/00)

Piena ed esclusiva proprietà di un locale ad uso ufficio facente parte del complesso del Monastero in Lettere al Corso Vittorio Emanuele n. 155, al piano terra (catastalmente piano S1). Segnatamente, l'unità in esame è costituita da due ambienti disimpegnati con bagno. Si estende per una superficie netta di mq 90 e lorda di mq 110 con altezza interna di ml 4,59 del vano di

maggior estensione e di ml 2,40 nel bagno.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Lettere al foglio 13, particella 206, subalterno 7, categoria A/10, classe 2 cons. 4,5 vani, superficie catastale 102 mq, rendita euro 906,18, indirizzo catastale Corso Vittorio Emanuele n. 155, piano T. (catastalmente piano S1).

CONFINI: a nord con Corso Vittorio Emanuele, a sud-ovest e ad est con bene identificato al foglio 13, particella 206, subalterno 13.

Dal punto di vista urbanistico e catastale, l'esperto ha rilevato che:

-l'intero territorio del Comune di Lettere è vincolato ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ed è assoggettato al vincolo del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dell'autorità del bacino del Sarno;

-l'impianto di cui è parte il bene ricade secondo il P.U.T. Legge 35/87 art. 17 in zona territoriale "2" e secondo il P.R.G. in "zona A/2 di interesse storico ambientale";

-né per l'immobile de quo né per l'intero complesso il dirigente del settore tecnico del Comune di Lettere, in riscontro alla nota dell'esperto del 12.09.2017 prot. 6737, ha comunicato quanto segue: cfr *" non sono stati riscontrati presso l'archivio Licenze e/o concessioni edilizie; non sono stati riscontrati presso l'archivio certificati di agibilità; non sono state emesse ordinanze e/o acquisizioni di immobili realizzati in assenza di permessi; non sono stati riscontrati presso l'archivio pratiche di condono edilizio; non sono stati riscontrati presso l'archivio pratiche SCIA o altro."*;

-il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In ordine all'occupazione, l'immobile è condotto in locazione in forza di un contratto del 24 giugno 2011. Il suddetto contratto prevedeva la durata di sei anni e la cessazione alla prima scadenza. Tuttavia, il contratto va sussunto alla normativa vigente al momento della sottoscrizione ed è stato opponibile alla procedura fino al 23 giugno 2023.

LOTTO TRE (3)

PREZZO BASE EURO 45.000,00 (dico euro quarantacinquemila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 33.750,00 (dico euro trentatremilasettecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 1.500,00 (dico euro millecinquecento/00)

Piena ed esclusiva proprietà di un locale commerciale facente parte del complesso del Monastero in Lettere con accesso dalla Via Santa Maria la Lama n. 7, al piano terra. Segnatamente, l'unità in esame è costituita da un unico ambiente con soffitto a volta parzialmente soppalcato e bagno. Si estende per una superficie netta di mq 30 e lorda di mq 40 con altezza interna di ml 4,05 mentre il soppalco si estende per una superficie di mq 12 con altezza utile di metri 2,10.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Lettere al foglio 13, particella 206, subalterno 8, categoria C/1, classe 4, consistenza 34 mq, superficie catastale 67 mq, indirizzo catastale Via Santa Maria La Lama n. 7 piano T, rendita catastale euro 811,25.

CONFINI: a nord con bene identificato al foglio 13, particella 206, subalterno 13, a sud con bene identificato al foglio 13, particella 206, subalterno 9, ad est con Via Santa Maria La Lama e ad ovest con bene individuato al foglio 13, particella 206, subalterno 11.

Dal punto di vista urbanistico e catastale, l'esperto ha rilevato che:

-l'intero territorio del Comune di Lettere è vincolato ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ed è assoggettato al vincolo del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dell'autorità del bacino del Sarno;

-l'impianto di cui è parte il bene ricade secondo il P.U.T. Legge 35/87 art. 17 in zona territoriale "2" e secondo il P.R.G. in "zona A/2 di interesse storico ambientale";

-né per l'immobile de quo né per l'intero complesso il dirigente del settore tecnico del Comune di Lettere, in riscontro alla nota dell'esperto del 12.09.2017 prot. 6737, ha comunicato quanto segue: cfr *"non sono stati riscontrati presso l'archivio Licenze e/o concessioni edilizie; non sono stati riscontrati presso l'archivio certificati di agibilità; non sono state emesse ordinanze e/o acquisizioni di immobili realizzati in assenza di permessi; non sono stati riscontrati presso l'archivio pratiche di condono edilizio; non sono stati riscontrati presso l'archivio pratiche SCIA o altro."*;

-il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;

-nel predetto bene è stato realizzato, in assenza di titolo abilitativo, un soppalco;

-tale abuso non è stato sanato e non è sanabile secondo quanto disposto ai sensi ex art. 36 del D.P.R. n.380 del 2001, in quanto in contrasto con la normativa vigente (art. 14 delle norme di attuazione del PRG vigente). Il predetto abuso non è stato sanato e non è condonabile, ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione;

-il costo per il ripristino dello stato dei luoghi, per la suddetta difformità, è stato calcolato forfettariamente nella misura di euro 5.000,00, decurtato dal valore di stima del bene.

7, l'immobile è condotto in locazione in forza di contratto di gennaio 2017, registrato il 16 gennaio 2017 della durata di anni sei rinnovabile per ulteriore sei anni con canone di locazione di euro 100,00 annue), non opponibile alla procedura.

LOTTO QUATTRO (4)

PREZZO BASE EURO 90.000,00 (dico euro novantamila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 67.500,00 (dico euro

sessantasettemilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 2.000,00 (dico euro duemila/00)

Piena ed esclusiva proprietà di un locale commerciale facente parte del complesso del Monastero in Lettere con accesso alla Via Santa Maria la Lama n. 3, al piano terra. Segnatamente, l'unità in esame è costituita da due ambienti con bagno derivanti, nell'attuale consistenza, dalla fusione dei precedenti subb. 2 e 3 della particella 206 del foglio 13. Si estende per una superficie netta di mq 64 e lorda di mq 80 con altezza interna di ml 4,05. La superficie netta è di mq 30, quella lorda è di mq 47 con altezza interna di ml 4,35 per la zona non soppalcata e ml 2,25 per quella soppalcata. Il soppalco si estende per una superficie di mq 17.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Lettere al foglio 13, particella 206, subalterno 9, categoria C/1, classe 4, consistenza 48 mq, superficie catastale 49 mq, indirizzo catastale Via Santa Maria la Lama n. 3 piano T, rendita euro 1.145,29.

CONFINI: a nord con bene identificato al foglio 13, particella 206, subalterno 8, a sud con bene identificato al foglio 13 particella 206, subalterno 13, ad est con Via Santa Maria La Lama e ad ovest con bene individuato al foglio 13 particella 206 subalterno 11.

Dal punto di vista urbanistico e catastale, l'esperto ha rilevato che:

-l'intero territorio del Comune di Lettere è vincolato ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ed è assoggettato al vincolo del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dell'autorità del bacino del Sarno;

-l'impianto di cui è parte il bene ricade secondo il P.U.T. Legge 35/87 art. 17 in zona territoriale "2" e secondo il P.R.G. in "zona A/2 di interesse storico ambientale";

-né per l'immobile de quo né per l'intero complesso il dirigente del settore tecnico del Comune di Lettere, in riscontro alla nota dell'esperto del 12.09.2017 prot. 6737, ha comunicato quanto segue: cfr *"non sono stati riscontrati presso l'archivio Licenze e/o concessioni edilizie; non sono stati riscontrati presso l'archivio certificati di agibilità; non sono state emesse ordinanze e/o acquisizioni di immobili realizzati in assenza di permessi; non sono stati riscontrati presso l'archivio pratiche di condono edilizio; non sono stati riscontrati presso l'archivio pratiche SCIA o altro."*;

-l'immobile de quo risulta generato, nell'attuale consistenza, per illegittima fusione degli ex subalterni 2 e 3 della particella 206 del foglio 13;

-il predetto abuso non è stato sanato e non è sanabile secondo quanto disposto ai sensi ex art. 36 del D.P.R. n.380 del 2001 in quanto in contrasto con la normativa vigente (art. 14 delle norme di attuazione del PRG vigente). Il predetto abuso non è stato sanato e non è condonabile, ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del

1985), in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione;

-il costo per il ripristino dello stato dei luoghi, per la suddetta difformità e per la realizzazione di un w.c., è stato calcolato forfettariamente nella misura di euro 10.000,00, detratto dal prezzo di stima.

8

, l'unità immobiliare è libera.

LOTTO CINQUE (5)

PREZZO BASE EURO 56.000,00 (dico euro cinquantaseimila)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 42.000,00 (dico euro quarantaduemila/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 2.000,00 (dico euro duemila/00)

Piena ed esclusiva proprietà di un locale commerciale facente parte del complesso del Monastero in Lettere con accesso dal Corso Vittorio Emanuele n. 159, al piano terra. Segnatamente, l'unità in esame è costituita da un unico ambiente con bagno per una superficie netta di mq 38 e lorda di mq 47 con altezza interna di ml 3,40.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Lettere al foglio 13, particella 206, subalterno 10, categoria C/1, classe 4, consistenza 26 mq, superficie catastale 38 mq, indirizzo catastale Corso Vittorio Emanuele n.159 piano T (S1 catastale), rendita euro 620,37.

CONFINI: a nord con Corso Vittorio Emanuele, a sud con bene identificato al foglio 13, particella 206, subalterno 13, ad ovest con bene individuato al foglio 13, particella 206, subalterno 7 e ad est con bene individuato al foglio 13, particella 206, subalterno 11.

Dal punto di vista urbanistico e catastale, l'esperto ha rilevato che:

-l'intero territorio del Comune di Lettere è vincolato ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ed è assoggettato al vincolo del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dell'autorità del bacino del Sarno;

-l'impianto di cui è parte il bene ricade secondo il P.U.T. Legge 35/87 art. 17 in zona territoriale "2" e secondo il P.R.G. in "zona A/2 di interesse storico ambientale";

-né per l'immobile de quo né per l'intero complesso il dirigente del settore tecnico del Comune di Lettere, in riscontro alla nota dell'esperto del 12.09.2017 prot. 6737, ha comunicato quanto segue: cfr *"non sono stati riscontrati presso l'archivio Licenze e/o concessioni edilizie; non sono stati riscontrati presso l'archivio certificati di agibilità; non sono state emesse ordinanze e/o acquisizioni di immobili realizzati in assenza di permessi; non sono stati riscontrati presso l'archivio pratiche di condono edilizio; non sono stati riscontrati presso l'archivio pratiche SCIA o altro"*;

-il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a parte una minima difformità riscontrata. Il costo per la rettifica

della planimetria catastale pari a euro 500,00 è stato detratto dal valore di stima del bene.

In ordine allo stato di occupazione, l'immobile è condotto in locazione in forza di contratto registrato il 15 maggio 1998 della durata di anni sei rinnovabile per ulteriore sei anni con un canone mensile di euro 70,00. Considerato che il terzo sestennio è scaduto l'1 maggio 2016 (e, quindi, nel corso della procedura esecutiva), il contratto di locazione non è opponibile al creditore procedente e, dunque, all'aggiudicatario in caso di vendita del compendio.

LOTTO SEI (6)

PREZZO BASE EURO 2.450.000,00 (dico euro duemilioniquattrocentocinquanta/00)
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 1.837.500,00 (dico euro unmilioneottocentotrentasettemilacinquecento/00)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 15.000,00 (dico euro quindicimila/00)

Piena ed esclusiva proprietà del complesso di fabbrica destinato a convento con il relativo antico giardino annesso al quale si accede anche attraverso ampio cancello sul Corso Vittorio Emanuele, un corpo di fabbrica (capannone) allo stato rustico all'interno del complesso ed un locale commerciale con ingresso da Piazza Roma. *Segnatamente*, il convento fa parte del nucleo antico più importante del contesto urbano, in posizione frontale rispetto alla Cattedrale e tale da costituire unitamente alla Chiesa adiacente situata ad angolo, al giardino ed ai locali commerciali, un vero e proprio comparto edificatorio molto significativo del tessuto urbano.

L'unità, di impianto secentesco, è a doppia L con una corte interna e con una struttura articolata su tre piani fuori terra ed uno seminterrato (4 piani catastali e 2 seminterrati) con balconi e terrazze prospettante all'esterno sulla piazza principale ed all'interno sull'antico giardino sul quale aggetta, dall'alto con il belvedere affacciato verso la vallata e verso il mare.

Il convento comprende per la maggiore estensione vani ad uso residenziale nei piani superiori, zone adibite a sale di ricezione, locali di lavoro e refettori con cucine ed ambienti di servizio al piano terra e depositi ai piani seminterrati.

I piani sono caratterizzati da una successione ordinata di ambienti voltati costituiti da moduli quadrati perfettamente proporzionati l'uno all'altro e l'uno nell'altro tanto da formare, a diversi livelli un unico organismo con la struttura della Chiesa alla quale il Monastero è collegato planimetricamente attraverso il coro facente parte della zona di clausura e attraverso il vestibolo soprastante il transetto della Chiesa, dal quale le monache, nel periodo di rigida clausura, partecipavano alla celebrazione liturgica attraverso le "gelosie".

Dalla scala interna del Convento si accede alle campane della Chiesa e mediante il belvedere si accede al sottotetto della Chiesa.

La struttura è contornata, nella parte verso il giardino, da un antico muro di cinta lungo 220 metri con un'altezza media dal lato interno di circa 5 metri e dal lato esterno di circa 11 metri avente la funzione mista di protezione del complesso e di tutela della chiusura nonché di sostegno del terrapieno. Si estende per una superficie utile calcolata di mq 2.220 mq e commerciale di mq 3.240 con una superficie scoperta destinata a balconi e terrazze di mq 530 e ad area cortilizia di mq 900.

Il capannone consiste in una struttura di tre livelli con andamento ad L soltanto nel piano S1, allo stato rustico, senza tompagnature esterne ed interne, se non qualche parete perimetrale con vetrate, privo di impianti e con copertura in eternit. Relativamente a tale copertura è stata effettuata la procedura di controllo dello stato del materiale ai sensi del D.M. del 06.09.94 con prelievi in loco i cui campioni, analizzati in laboratorio, all'esito delle prove hanno accertato e certificato che le fibre di amianto risultano ancora incapsulate. L'unità in esame presenta una superficie lorda di mq 1.250 e quella netta di mq 1.050 ed è addossata al confine sud del convento con accesso sia da quest'ultimo che dal giardino del Complesso Monastico. L'immobile è in condizioni di precaria manutenzione ed allo stato di quasi abbandono. Con decreto n. 248 del 20.10.2022 ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.L.gs. 42/2004 è stato escluso dal vincolo perché ritenuto privo dei requisiti richiesti. Per esso, in corso di realizzazione, non vi sono infatti autorizzazioni edilizie ed urbanistiche.

Il giardino è ubicato in posizione centrale rispetto al contesto urbano del Comune di Lettere con accesso dall'interno del Monastero e diretto dalla strada attraverso un ampio cancello posto su Corso Vittorio Emanuele n. 153. Consiste in un ampio ed ameno giardino con piante di vario genere ed alberi da frutto, esteso per 5.200 mq.

Il locale commerciale, di ultimo impianto ottocentesco, è composto da due ambienti con soffitto a volta e bagno, estendendosi per una superficie netta di mq 28 e lorda di mq 43 con altezza interna di ml 4,45. Esso era parte integrante del Monastero, oggi con accesso diretto dalla strada e pertanto è stato oggetto di un frazionamento con cambio di destinazione senza titolo.

DATI CATASTALI:

-NCEU del Comune di Lettere al foglio 13, particella 206, subalterno 13, categoria B/1, classe U, consistenza 13.814 mq, superficie catastale 2904 mq, indirizzo catastale: Piazza Roma n. 5 piano S1-T-1-2-3-S2 (convento);

-NCEU del Comune di Lettere al foglio 13 particella 206 subalterno 12 categoria in corso di costruzione, indirizzo catastale Piazza Roma n. 5 piano S1-S2-T (capannone);

-NCEU del Comune di Lettere al foglio 13, particella 206, subalterno 14, categoria C/1, classe 4 consistenza 28 mq, superficie catastale 46 mq, indirizzo catastale Piazza Roma n. 3 piano T (locale commerciale);

-NCT del Comune di Lettere al foglio 13 particella 684, qualità

vigneto, classe 2, su 52,50 are (giardino).

CONFINI:

-il convento confina a nord con Corso Vittorio Emanuele, a sud con bene identificato al foglio 13 particella 206 subalterno 12, ad est con Piazza Roma e Santa Maria La Lama e ad ovest con bene identificato al C.T. al foglio 13 particella 684;

-il capannone confina a nord-ovest con bene identificato al C.T. al foglio 13 particella 684 e a sud-est con bene identificato al foglio 13 particella 206 subalterno 13;

-il giardino confina a nord-ovest con Corso Vittorio Emanuele, a sud con bene identificato al foglio 13, particella 206, subalterno 12 e ad est con bene identificato al foglio 13, particella 206, subalterno 13;

-il locale commerciale confina a nord con bene identificato al foglio 13 particella 206, subalterno 6, ad ovest con bene identificato al foglio 13, particella 206, subalterno 13 e ad est con Piazza Roma;

-l'intero lotto confina a nord con Corso Vittorio Emanuele, a sud-est con Piazza Roma e ad ovest con Via Santa Maria La Lama.

Dal punto di vista urbanistico e catastale, l'esperto ha rilevato che:

-l'intero territorio del Comune di Lettere è vincolato ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ed è assoggettato al vincolo del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dell'autorità del bacino del Sarno;

-l'impianto di cui è parte il bene ricade secondo il P.U.T. Legge 35/87 art. 17 in zona territoriale "2" e secondo il P.R.G. in "zona A/2 di interesse storico ambientale";

-né per l'immobile de quo né per l'intero complesso il dirigente del settore tecnico del Comune di Lettere, in riscontro alla nota dell'esperto del 12.09.2017 prot. 6737, ha comunicato quanto segue: cfr *"non sono stati riscontrati presso l'archivio Licenze e/o concessioni edilizie; non sono stati riscontrati presso l'archivio certificati di agibilità; non sono state emesse ordinanze e/o acquisizioni di immobili realizzati in assenza di permessi; non sono stati riscontrati presso l'archivio pratiche di condono edilizio; non sono stati riscontrati presso l'archivio pratiche SCIA o altro"*;

-il capannone, in corso di realizzazione, è privo di autorizzazioni edilizie ed urbanistiche; non è stato sanato e non è sanabile secondo quanto disposto ai sensi ex art. 36 del D.P.R. n.380 del 2001, in quanto in contrasto con la normativa vigente (art. 14 delle norme di attuazione del PRG vigente) e non è stato sanato e non è condonabile, ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), in quanto, tra l'altro, non è stato realizzato ed ultimato antecedentemente all'entrata in vigore della predetta norma, per cui andrà demolito con la conseguenza che, in forza dell'indicata demolizione, è stato quantificato il valore della sola area di sedime;

-il locale commerciale, inizialmente parte del convento, è stato

oggetto di un illegittimo frazionamento (VARIAZIONE del 12/11/2012 protocollo n. NA0590074 in atti dal 12/11/2012 FRAZIONAMENTO - CAMBIO D'USO (n. 106749.1/2012);

-il suddetto frazionamento non è stato sanato e non è sanabile secondo quanto disposto ai sensi ex art. 36 del D.P.R. n.380 del 2001 in quanto in contrasto con la normativa vigente (art. 14 delle norme di attuazione del PRG vigente) e non è stato sanato e non è condonabile, ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), in quanto, tra l'altro, è stato realizzato successivamente all'entrata in vigore della predetta norma

-tale difformità va, quindi, ripristinata con la fusione del bene di cui con il convento (identificato al foglio 13, particella 206, subalterno 13) con costi (circa euro 6.000,00) decurtati dal prezzo di stima;

-il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In ordine all'occupazione, l'unità immobiliare al subalterno 14 è libera; mentre le altre unità sono adibite a monastero di clausura.

Provenienza (comune a tutti i lotti)

Il complesso è pervenuto all'esecutato in virtù di (i).atto di cessione del 22 giugno 1934 per Notar Giovanni Dello Ioio trascritto in data 28 agosto 1934 al n. 22459 e (ii).atto di affranco di canone stipulato in data 22 settembre 1954, approvato dalla Ragioneria Centrale del Fondo per il Culto in data 27 ottobre 1935 al n. 51335, registrato a Castellammare di Stabia in data 05 marzo 1956 al n. 942 del volume 138 e trascritto in data 17 marzo 1956 ai nn. 8672/6512.

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

La vendita avrà luogo innanzi all'avvocato delegato, presso il suo studio in Napoli alla Via Cervantes n. 55/27, il giorno **16 SETTEMBRE 2025 ORE 15:30** e seguenti.

Si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

LA VENDITA SENZA INCANTO AVVERRÀ ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo

web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore 23.59 del giorno 15 SETTEMBRE 2025.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il **gestore della vendita telematica** è la società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA**.

Il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito internet www.astetelematiche.it

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **avv. Giorgia Viola**.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di euro 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. (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 identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d).l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- e).la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

oppure:

direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica

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

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

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che: **a)** l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; **b)** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che:

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

B).nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario "CAUZIONI" intestato alla procedura (TRIB TORRE ANN.TA PROC RGE 68/2015) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo con il seguente codice **IBAN IT 60 V 01005 03400 000000015187**; 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.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci; la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dagli offerenti non aggiudicatari per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale www.astetelematiche.it; il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Nello specifico le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire

automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.
L'offerta presentata è irrevocabile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a).se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b).se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali;

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà:

a).in primo luogo ed IN OGNI CASO alla gara ex art.573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, 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 dell'art.588 e 589 cpc;

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

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci innanzi indicati.**

In particolare:

-i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it;

-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 13.00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista 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 sino a mancata presentazione di offerte in aumento;

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

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica:

-comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

-comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

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

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ed anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato) con la precisazione che **tale termine non è sottoposto alla sospensione feriale.**

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: *"Tribunale di Torre Annunziata Procedura esecutiva R.G.E. 68/2015";*

o con bonifico bancario sul conto bancario *"PROCEDURA – vendita"* intestato alla procedura *(Tribunale di Torre Annunziata Procedura*

esecutiva R.G.E. 68/2015) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario *"PROCEDURA - vendita"*.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Se 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 vendita) 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 di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperto 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.385/1993.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo 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, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: *"Tribunale di Torre Annunziata Procedura esecutiva R.G.E. 68/2015"*.

o con bonifico bancario sul conto bancario *"PROCEDURA – spese"* intestato alla procedura (*"Tribunale di Torre Annunziata Procedura esecutiva R.G.E. 68/2015"*) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario *"PROCEDURA – spese"*.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario. Ogni onere

fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

- 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.

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; nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 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.

PUBBLICITA' LEGALE

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

a).inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c.;
b).inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, su rete Internet agli indirizzi www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite i siti web www.tribunaletorreannunziata.it;

c).pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it, almeno 40 (quaranta) giorni prima della data fissata per la vendita, 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;

d).mediante la divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in n. 200 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi, in caso di immobili residenziali; o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che potrebbero essere comunque interessati all'acquisto, in caso di immobili ad uso commerciale, industriale, turistico, ecc.;

L'avviso sarà inoltre comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Giorgia Viola, con studio in Napoli (80133) alla Via Cervantes n. 55/27 (Tel. 081.18858628 email avv.giorgiaviola@libero.it), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare. Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio dell'Avv. Giorgia Viola, con studio in Napoli (80133) alla Via Cervantes n. 55/27.

Il professionista delegato