

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**  
**Procedura esecutiva immobiliare n. 88/2022 R.G.E.**  
**G.E. Dott.ssa EMANUELA MUSI**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE  
ED EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

L'avv. Stefania Scotto di Ciccarello, con studio in Napoli (80132), P.tta M. Serao, 7 - Tel. 081/405408 cell. 360414742 - email: [stefania.scotto@alice.it](mailto:stefania.scotto@alice.it), pec: [stefaniascottodiciccarello@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:stefaniascottodiciccarello@avvocatinapoli.legalmail.it) in qualità di custode giudiziario e delegato per le operazioni di vendita della consistenza immobiliare di seguito descritta (LOTTI dal numero 1 al numero 11), vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Emanuela Musi ai sensi dell'art. ex art. 591-bis c.p.c.

**AVVISA**

**Che il giorno 31MARZO 2026 alle ore 14.30 e segg.**, si procederà davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla P.tta Matilde Serao, 7 alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA CON MODALITA' ASINCRONA** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del

bene di seguito descritto oggetto della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, analiticamente descritto nella perizia ed integrazione redatta dall'ing. Daniele Barbato, in atti e alle quali si fa espresso rinvio, pubblicate sui seguenti siti web: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

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);

**NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI**

**LOTTI DAL NUMERO 1 AL NUMERO 11**

**LOTTO UNO**

Piena ed intera proprietà di un locale di deposito posto al piano terra ubicato in Castellammare di Stabia (NA), alla Via Fratte n° 25 piano T.

**Identificativi catastali** Dati Catastali attuali Riportati al Comune di Castellammare di Stabia catasto fabbricati **Foglio12 Particella 244 Sub1** zc2 Categoria C/2 Classe 5 Consistenza 114 m<sup>2</sup> RC € 465,12, indirizzo Strada Fratte n. 25 piano T

**Confini:**

- Nord, con Via Fratte;
- Est, con strada privata;
- Sud, con ingresso edificio da vico Francesco Cosenza;
- Ovest, con androne d'ingresso dell'edificio da via Fratte.

**Descrizione:** Il bene su descritto è situato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte n° 25. Detta Via ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, essa è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare.

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato di cinque piani fuori terra, costituito da una struttura portante in muratura mista, solai latero cemento e copertura a falde. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato e in ottimo stato conservativo. L'immobile pignorato è situato al piano terra, con tre possibilità di accesso: uno diretto da via Fratte, il secondo dall'androne d'ingresso del fabbricato e l'ultimo nella parte sud dell'immobile, a cui si accede tramite la stradina privata laterale (Vico Francesco Cosenza). Esso è composto da un unico ambiente al cui centro è stato ricavato un bagno e sul lato sud-est è presente una scala che porta ad un corridoio di collegamento con il subalterno 17, anch'esso oggetto di pignoramento.

L'immobile nel complesso si trova in buone condizioni manutentive tranne che per la presenza di macchie di umidità in prossimità di alcuni soffitti, le pareti sono tinteggiate di bianco tranne quelle della zona bagno dove sono ricoperte da piastrelle, alcuni soffitti, a volta, hanno mattoni a vista mentre i pavimenti sono in gres. Le porte e gli infissi sono in legno. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico, di caldaia, di impianto di climatizzazione e di riscaldamento a

pavimento, nel corso dell'accesso gli impianti risultavano funzionanti ma privi di certificazione di conformità così come previsto per legge (46/90 e s.m.i.) (gli eventuali costi di adeguamento sono stati considerati nelle detrazioni finali secondo l'articolo 568 c.p.c.), il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata

**Dal punto di vista catastale e urbanistico, l'esperto ha rilevato che:** il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nelle planimetrie catastali attuali fatta eccezione di un vano finestra non riportato in planimetria, come si evince dai grafici allegati

**Urbanistica ed edilizia:** Il fabbricato staggito è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castellammare di Stabia sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Variante prot. 28965 del 30/06/2011 della D.I.A. prot. n. 20409 del 07/04/2008 – fabbricato denominato “Villa Cosenza” alla via Fratte n. 27 – Vico I° Cosenza;
- Permesso di Costruire n. 4 per accertamento di conformità del fabbricato di via Fratte n. 27 del 04/03/2013;
- S.C.I.A. prot. 27642 del 05/06/2020 – via Fratte 27.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo e i grafici allegati all'ultima pratica edilizia non sono emerse difformità

**Pertinenze:** Aree condominiali e servizi così come indicato nel regolamento condominiale allegato

**Stato di occupazione:** L'appartamento è occupato da un conduttore con regolare contratto di locazione stipulato in data 18.02.2022 e registrato in data 11.04.2022 all'agenzia delle Entrate – DPNA2 UT Castellammare di Stabia al n.1009 serie 3- opponibile al pignoramento; con disdetta inoltrata a mezzo pec alla sottoscritta e' stato chiesto il recesso anticipato con previsione di consegna delle chiavi a fine gennaio 2026.

**Oneri Condominiali:** Vi è amministrazione condominiale

L'aggiudicatario ex art. 63 disp att. c.c. è obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed all'anno

precedente.

**PREZZO      BASE/VALORE      DI      RIFERIMENTO:      €136.000,00      (euro**

**centotrentaseimilavirgola zero zero)**

**OFFERTA MINIMA: €102.000,00=(euro centoduemilavirgola zero zero)**

**Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti: €3.000,00 (euro tremila virgola zero zero)**

## **LOTTO DUE**

Piena ed intera proprietà di un ufficio al pianoterra ubicato in Castellammare di Stabia (NA), Via Fratte n° 29 - 31 piano T.

**Identificativi catastali:** Dati Catastali attuali Riportati al Comune di Castellammare di Stabia catasto fabbricati **al Foglio 12 Particella 244 Sub 17** zc2 Categoria A/10 Classe 2 Consistenza 6,5 vani RC € 2.333,09 Strada Fratte n.29-31 Scala U interno 1 piano T

### **Confini:**

- Nord, con Via Fratte;
- Est, con androne ingresso edificio Via Fratte;
- Sud, con ingresso edificio da strada privata vico Francesco Cosenza;
- Ovest, con vico II Cosenza.

**Descrizione:** Il bene su descritto è situato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte n° 29 e 31. Detta Via ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, essa è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare. Il bene pignorato fa parte di un fabbricato di cinque piani fuori terra, costituito da una struttura portante in muratura mista, solai latero cemento e copertura a falde. Esteriormente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato e in ottimo stato conservativo. L'immobile pignorato: è situato al piano terra, con tre vani di accesso da via Fratte e uno dall'androne di ingresso dell'edificio. Esso è composto da quattro ambienti dedicati alla vendita, uno a deposito e due ai

servizi igienici. Sul lato sud è presente una scala che porta ad un corridoio di collegamento con il subalterno 1, anch'esso oggetto di pignoramento, e che dovrà essere chiuso. L'immobile nel complesso si trova in buone condizioni manutentive tranne che per la presenza di macchie di umidità di risalita in prossimità di alcuni muri, le pareti sono tinteggiate di bianco tranne quelle della zona bagno dove sono ricoperte da piastrelle, alcuni soffitti sono a volta e pavimenti in gres. Le porte e gli infissi sono in legno. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico, di caldaia, di impianto di climatizzazione e di riscaldamento a pavimento, nel corso dell'accesso gli impianti risultavano funzionanti ma privi di certificazione di conformità così come previsto per legge (46/90 e s.m.i.) (gli eventuali costi di adeguamento sono stati considerati nelle detrazioni finali secondo l'articolo 568 c.p.c.), il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

**Dal punto di vista catastale e urbanistico** l'esperto ha rilevato che il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nelle planimetrie catastali attuali, come si evince dai grafici allegati

**Urbanistica ed edilizia:** il fabbricato staggito è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castellammare di Stabia sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Variante prot. 28965 del 30/06/2011 della D.I.A. prot. n. 20409 del 07/04/2008 – fabbricato denominato “Villa Cosenza” alla via Fratte n. 27 – Vico I° Cosenza;
- Permesso di Costruire n. 4 per accertamento di conformità del fabbricato di via Fratte n. 27 del 04/03/2013;
- S.C.I.A. prot. 27642 del 05/06/2020 – via Fratte 27.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo e i grafici allegati all'ultima pratica edilizia non sono emerse difformità

**Pertinenze:** Aree condominiali e servizi così come indicato nel regolamento condominiale allegato

**Stato di occupazione:** L'immobile è occupato da un conduttore con regolare contratto di locazione stipulato in data 18.02.2022 e registrato in data

11.04.2022 all'agenzia delle Entrate - DPNA2 UT Castellammare di Stabia al n.1009 serie 3- opponibile al pignoramento; con disdetta inoltrata a mezzo pec alla sottoscritta e' stato chiesto il recesso anticipato con previsione di consegna delle chiavi a fine gennaio 2026.

**Oneri Condominiali:** Vi e' amministrazione condominiale

L'aggiudicatario ex art. 63 disp att. c.c. e' obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed all'anno precedente.

**PREZZO BASE/VALORE DI RIFERIMENTO: €306.500,00 (euro trecentoseimilacinquecento virgola zero zero)**

**OFFERTA MINIMA: €229.875,00= (euro duecentoventinovemilaottocentosettantacinque virgola zero zero)**

**Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti: € 5.000,00 (euro cinquemila virgola zero zero)**

**LOTTO TRE:** Piena ed intera proprietà di un appartamento sito in Castellammare di Stabia (NA), Via Fratte n° 27 piano terzo

**Identificativi catastali attuali:** Dati Catastali attuali Riportati al Comune di Castellammare di Stabia catasto fabbricati al **Foglio 12 Particella 244 Sub 25** zc2 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 7 vani RC €542,28

**Confini:**

- Nord, con Via Fratte;
- Est, con androne scale dell'edificio;
- Sud, con altra u.i.u. e con corte interna dell'edificio;
- Ovest, con vico II Cosenza.

**Descrizione:** Il bene su descritto è situato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte n° 27. Detta via ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, essa è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. E' una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare. Il bene

pignorato fa parte di un fabbricato di cinque piani fuori terra, costituito da una struttura portante in muratura mista, solai latero cemento e copertura a falde. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato e in ottimo stato conservativo.

Trattasi di un appartamento situato al piano terzo raggiungibile tramite scale o ascensore comuni al fabbricato del civico 27 di via Fratte. Esso è composto da: cucina, soggiorno, tre camere, tre bagni, tre balconi e un terrazzo con vista panoramica sul golfo di Castellammare.

L'immobile nel complesso si trova in buone condizioni manutentive tranne che per la presenza di macchie infiltrazioni sul soffitto della camera matrimoniale, le pareti sono tinteggiate tranne quelle dei bagni e quelle retrostanti la cucina che sono rivestite da piastrelle. Le porte sono in legno così come anche gli infissi che hanno come sistema oscurante persiane in ferro, il pavimento in piastrelle di ceramica e gres. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico, di caldaia e di impianto di climatizzazione, nel corso dell'accesso gli impianti risultavano funzionanti ma privi di certificazione di conformità così come previsto per legge (46/90 e s.m.i.) (gli eventuali costi di adeguamento sono stati considerati nelle detrazioni finali secondo l'articolo 568 c.p.c.), il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

**Dal punto di vista catastale e urbanistico:** il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nelle planimetrie catastali attuali, come si evince dai grafici allegati

**Urbanistica ed edilizia:** il fabbricato staggito è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castellammare di Stabia sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Variante prot. 28965 del 30/06/2011 della D.I.A. prot. n. 20409 del 07/04/2008 – fabbricato denominato “Villa Cosenza” alla via Fratte n. 27 – Vico I° Cosenza;
- Permesso di Costruire n. 4 per accertamento di conformità del fabbricato di via Fratte n. 27 del 04/03/2013;
- S.C.I.A. prot. 27642 del 05/06/2020 – via Fratte 27.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo e i grafici allegati all'ultima pratica edilizia non sono emerse difformità

**Pertinenze:** Aree condominiali e servizi così come indicato nel regolamento condominiale allegato

**Stato di occupazione:** L'appartamento è occupato da un terzo senza titolo.

**Oneri Condominiali:** Vi e' amministrazione condominiale

L'aggiudicatario ex art. 63 disp att. c.c. e' obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed all'anno precedente.

**PREZZO BASE/VALORE DI RIFERIMENTO:** **€319.000,00 (euro trecentodicianovemila virgola zero zero)**

**OFFERTA MINIMA:** **€239.250,00= (euro**

**duecentotrentanovemila duecentocinquanta virgola zero zero)**

**Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti: € 5.000,00 (euro cinquemila virgola zero zero)**

**LOTTO QUATTRO:** Piena ed intera proprietà di un appartamento sito in Castellammare di Stabia (NA), Vico Cosenza I n° 1 piano terra e sottotetto

**Identificativi catastali:** Dati Catastali attuali Riportati al Comune di Castellammare di Stabia catasto fabbricati **al Foglio 12 Particella 244 Sub 27** zc2 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 5 vani RC € 322,79 Vico Primo Francesco Cosenza n. 1 piano T-S1

**Confini:**

- Nord, con corte esterna esclusiva di altra u.i.u.;
- Est, con corte comune;
- Sud, con altra u.i.u.;
- Ovest, con altra u.i.u.

**Descrizione:** Il bene su descritto è situato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte n° 27. Detta via ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, essa è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di

Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare.

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato di cinque piani fuori terra, costituito da una struttura portante in muratura mista, solai latero cemento e copertura a falde.

Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato e in ottimo stato conservativo.

Trattasi di un appartamento situato al piano terra e piano sottotetto con accesso dalla stradina privata vico I Cosenza n. 1, da cui tramite un ingresso comune a tutti gli immobili presenti nel complesso si raggiunge il terrazzo (verandato) da cui si ha accesso all'immobile. Esso è composto da: terrazzo verandato abusivamente, e quindi da smontare, utilizzato come cucina, soggiorno, un'altra cucina e un bagno al piano terra, due camere e un bagno al piano primo.

L'immobile nel si trova in buone condizioni manutentive, le pareti sono tinteggiate con colori chiari tranne quelle dei bagni e quelle retrostanti la cucina che sono rivestite da piastrelle. Le porte sono in legno così come anche gli infissi sono che hanno come sistema oscurante persiane in ferro, il pavimento al primo piano è in piastrelle di gres mentre al piano sottotetto vi è il parquet. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico, di caldaia, di impianto di climatizzazione e riscaldamento, nel corso dell'accesso gli impianti risultavano funzionanti ma privi di certificazione di conformità così come previsto per legge (46/90 e s.m.i.) (gli eventuali costi di adeguamento sono stati considerati nelle detrazioni finali secondo l'articolo 568 c.p.c.), il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata

**Dal punto di vista catastale e urbanistico:** il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quello riportato nelle planimetrie catastali attuali, infatti, a seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità, come si evince dai grafici allegati

- Terrazzo verandato;

- Diversa distribuzione degli spazi al piano terra;
- Diversa geometria del vano scala di collegamento tra i due livelli dell'immobile;
- Diversa distribuzione degli spazi al piano sottotetto.

**Urbanistica ed edilizia:** il fabbricato staggito è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castellammare di Stabia sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Variante prot. 28965 del 30/06/2011 della D.I.A. prot. n. 20409 del 07/04/2008 – fabbricato denominato “Villa Cosenza” alla via Fratte n. 27 – Vico I° Cosenza;
- Permesso di Costruire n. 4 per accertamento di conformità del fabbricato di via Fratte n. 27 del 04/03/2013;
- S.C.I.A. prot. 27642 del 05/06/2020- via Fratte 27.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo e i grafici allegati all'ultima pratica edilizia sono emerse alcune difformità

- Diversa distribuzione interna degli spazi sia al piano terra che al piano sottotetto;
- Diversa geometria del vano scala di collegamento tra i due piani.

**Stato di occupazione:** L'appartamento è occupato da un terzo senza titolo.

**Oneri Condominiali:** Vi e' amministrazione condominiale. L'aggiudicatario ex art. 63 disp att. c.c. e' obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed all'anno precedente

**PREZZO BASE/VALORE DI RIFERIMENTO: €208.000,00 (euro duecentoottomila virgola zero zero)**

**OFFERTA MINIMA: €156.000,00= (euro centocinquantaseimila virgola zero zero)**

**Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti: €3.000,00 (euro tremila virgola zero zero)**

**LOTTO CINQUE**

Piena ed intera proprietà di un box/garage ubicato in Castellammare di Stabia (NA), Via Fratte n° 19 piano II sottostrada

**Identificativi catastali:** Dati Catastali attuali Riportati al Comune di Castellammare di Stabia catasto fabbricati **Foglio12 Particella 382 Sub 12**

**Categoria F/3** Strada Fratte n. 10 Piano S3

**Confini:**

- Nord, corsia di manovra;
- Est, con altra u.i.u;
- Sud, con altra u.i.u;
- Ovest, con altra u.i.u.

**Descrizione:** Il bene su descritto è situato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte n° 19. Detta via ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, essa è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare.

Il bene pignorato fa parte di un'autorimessa interrata che si sviluppa su due livelli e che è collegata ai comprensori immobiliari insistenti sulle particelle 382 e 224, e a cui si ha accesso anche direttamente da via Fratte n. 19 tramite cancello elettrico. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato e in ottimo stato conservativo.

Trattasi catastalmente di una unità in corso di costruzione (F3) ma in sede di sopralluogo si è trovata un'unità immobiliare utilizzata come box. Essa si compone di un unico ambiente intonacato, con pavimentazione in cemento industriale e serranda a ribalta, nel complesso l'immobile si trova in buone condizioni manutentive. E' dotato di impianto elettrico.

**Dal punto di vista catastale e urbanistico** il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nella planimetria catastale attuale, come si evince dai grafici allegati. Va sottolineato inoltre che gli elaborati planimetrici non corrispondono alla situazione reale di fatto, in quanto, a seguito del

sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

**Urbanistica ed edilizia:** il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato con Permesso di Costruire n. 15 del 30/08/2011. A seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Pertanto non vi è la conformità con la concessione suddetta. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

**Vincoli:** I garage sono stati realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 e L.R. n. 19/01 pertanto gli stessi dovranno essere legati in regime di pertinenzialità ad immobili residenziali facente parte dello stesso comune.

**Stato di occupazione:** L'appartamento è occupato da un terzo senza titolo.

**Oneri Condominiali:** Non vi e' amministrazione condominiale

L'aggiudicatario ex art. 63 disp att. c.c. e' obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed all'anno precedente.

**PREZZO BASE/VALORE DI RIFERIMENTO: €39.500,00 (euro trentanove mila cinquecentovirgola zero zero)**

**OFFERTA MINIMA: €29.625,00= (euro ventinove mila seicentoventicinque virgola zero zero)**

**Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti: €1.500,00 (euro millecinquante virgola zero zero)**

## **LOTTO SEI**

Piena ed intera proprietà di un Box/garage ubicato in Castellammare di Stabia (NA), Via Fratte n° 19 piano II sottostrada

**Identificativi catastali:** Dati Catastali attuali riportati al Comune di Castellammare di Stabia catasto fabbricati **Foglio 12 Particella 382 Sub 60 (ex sub 13) zc 1 Categoria C/6 cl.5 consistenza 17mq RC € 51,80** Strada Fratte n. 23 piano S3

**Confini:**

- Nord, corsia di manovra;
- Est, con altra u.i.u;
- Sud, con altra u.i.u;
- Ovest, con altra u.i.u.

**Descrizione:** Il bene su descritto è situato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte n° 19. Detta via ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, essa è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare.

Il bene pignorato fa parte di un'autorimessa interrata che si sviluppa su due livelli e che è collegata ai comprensori immobiliari insistenti sulle particelle 382 e 224, e a cui si ha accesso anche direttamente da via Fratte n. 19 tramite cancello elettrico. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato e in ottimo stato conservativo.

Trattasi di box auto costituito da un unico ambiente intonacato, con pavimentazione in cemento industriale e serranda a ribalta, nel complesso l'immobile si trova in buone condizioni manutentive. È dotato di impianto elettrico.

**Dal punto di vista catastale e urbanistico** il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nella planimetria catastale attuale, come si evince dai grafici allegati. Va sottolineato inoltre che gli elaborati planimetrici non corrispondono alla situazione reale di fatto, in quanto, a seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi,

per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

**Urbanistica ed edilizia:** il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato con Permesso di Costruire n. 15 del 30/08/2011. A seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Pertanto non vi è la conformità con la concessione suddetta. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

**Vincoli** I garage sono stati realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 e L.R. n. 19/01 pertanto gli stessi dovranno essere legati in regime di pertinenzialità ad immobili residenziali facente parte dello stesso comune.

**Stato di occupazione:** L'appartamento è occupato da un terzo senza titolo.

**Oneri Condominiali:** Non vi e' amministrazione condominiale

L'aggiudicatario ex art. 63 disp att. c.c. e' obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed all'anno precedente.

**PREZZO BASE/VALORE DI RIFERIMENTO:** **€17.800,00 (euro diciassettemilaottocento virgola zero zero)**

**OFFERTA MINIMA:** **€13.350,00= (euro tredicimilatrecentocinquanta virgola zero zero)**

**Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti:** **€1.000,00 (euro mille virgola zero zero)**

## **LOTTO SETTE**

Piena ed intera proprietà di un Box/garage ubicato in Castellammare di Stabia (NA), Via Fratte n° 19 piano II sottostrada

**Identificativi catastali:** Dati Catastali attuali Riportati al Comune di Castellammare di Stabia catasto fabbricati **Foglio 12 Particella 382 Sub 59 (ex**

**sub 13)** zc 1 Categoria C/6 cl.5 consistenza 17mq RC € 51,80Strada Fratte n. 23 piano S3

**Confini:**

- Nord, corsia di manovra;
- Est, con altra u.i.u;
- Sud, con altra u.i.u;
- Ovest, con altra u.i.u.

**Descrizione:** Il bene su descritto è situato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte n° 19. Detta via ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, essa è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare.

Il bene pignorato fa parte di un'autorimessa interrata che si sviluppa su due livelli e che è collegata ai comprensori immobiliari insistenti sulle particelle 382 e 224, e a cui si ha accesso anche direttamente da via Fratte n. 19 tramite cancello elettrico. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato e in ottimo stato conservativo.

Trattasi di box auto costituito da un unico ambiente intonacato, con pavimentazione in cemento industriale e serranda a ribalta, nel complesso l'immobile si trova in buone condizioni manutentive. È dotato di impianto elettrico.

**Dal punto di vista catastale e urbanistico** il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nella planimetria catastale attuale, come si evince dai grafici allegati. Va sottolineato inoltre che gli elaborati planimetrici non corrispondono alla situazione reale di fatto, in quanto, a seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Si è

tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

**Urbanistica ed edilizia:** il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato con Permesso di Costruire n. 15 del 30/08/2011. A seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Pertanto non vi è la conformità con la concessione suddetta. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

**Vincoli** I garage sono stati realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 e L.R. n. 19/01 pertanto gli stessi dovranno essere legati in regime di pertinenzialità ad immobili residenziali facente parte dello stesso comune.

**Stato di occupazione:** L'appartamento è occupato da un terzo senza titolo.

**Oneri Condominiali:** Non vi e' amministrazione condominiale

L'aggiudicatario ex art. 63 disp att. c.c. e' obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed all'anno precedente.

**PREZZO BASE/VALORE DI RIFERIMENTO: € 17.800,00 (euro diciassettemilaottocento virgola zero zero)**

**OFFERTA MINIMA: €13.350,00= (euro tredicimilatrecentocinquanta virgola zero zero)**

**Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti: €1.000,00 (euro mille viola zero zero)**

**LOTTO OTTO**

Piena ed intera proprietà di un Box/garage ubicato in Castellammare di Stabia (NA), Via Fratte n° 19 piano II sottostrada

**Identificativi catastali:** Dati Catastali attuali Riportati al Comune di Castellammare di Stabia catasto fabbricati **Foglio 12 Particella 382 Sub 21** zc1 Categoria C/6 Classe 8 Consistenza 26 m2 RC € 127,56 Strada Fratte n. 23 piano S3

**Confini:**

- Nord, corsia di manovra;
- Est, corsia di manovra;
- Sud, corsia di manovra;
- Ovest, con altra u.i.u.

**Descrizione:** Il bene su descritto è situato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte n° 19. Detta via ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, essa è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare.

Il bene pignorato fa parte di un'autorimessa interrata che si sviluppa su due livelli e che è collegata ai comprensori immobiliari insistenti sulle particelle 382 e 224, e a cui si ha accesso anche direttamente da via Fratte n. 19 tramite cancello elettrico. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato e in ottimo stato conservativo.

Trattasi di box auto costituito da un unico ambiente intonacato, con pavimentazione in cemento industriale e serranda a ribalta, nel complesso l'immobile si trova in buone condizioni manutentive. È dotato di impianto elettrico.

**Dal punto di vista catastale e urbanistico** il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nella planimetria catastale attuale, come si evince dai grafici allegati. Va sottolineato inoltre che gli elaborati planimetrici non corrispondono alla situazione reale di fatto, in quanto, a seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Pertanto non vi è la conformità con la concessione suddetta. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

**Urbanistica ed edilizia:** il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato con Permesso di Costruire n. 15 del 30/08/2011. A seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

**Vincoli** I garage sono stati realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 e L.R. n. 19/01 pertanto gli stessi dovranno essere legati in regime di pertinenzialità ad immobili residenziali facente parte dello stesso comune.

**Stato di occupazione:** L'appartamento è occupato da un terzo senza titolo.

**Oneri Condominiali:** Non vi è amministrazione condominiale

L'aggiudicatario ex art. 63 disp att. c.c. è obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed all'anno precedente.

**PREZZO BASE/VALORE DI RIFERIMENTO: € 29.700,00 (euro ventinovemilasettecento virgola zero zero)**

**OFFERTA MINIMA: €22.275,00= euro (ventidue mila duecentosettantacinque virgola zero zero)**

**Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti: € 1.500,00 (euro millecinquecento virgola zero zero)**

## **LOTTO NOVE**

Piena ed intera proprietà di un Box/garage ubicato in Castellammare di Stabia (NA), Via Fratte n° 19 piano II sottostrada

**Identificativi catastali:** Dati Catastali attuali riportati al Comune di Castellammare di Stabia catasto fabbricati **Foglio 12 Particella 382 Sub 22** zc1 Categoria C/6 Classe 8 Consistenza 26 m<sup>2</sup> RC € 127,56 Strada Fratte n. 23 piano S3

### **Confini:**

- Nord, corsia di manovra;

- Est, altra u.i.u.;
- Sud, corsia di manovra;
- Ovest, con altra u.i.u.

**Descrizione:** Il bene su descritto è situato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte n° 19. Detta via ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, essa è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. E' una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare.

Il bene pignorato fa parte di un'autorimessa interrata che si sviluppa su due livelli e che è collegata ai comprensori immobiliari insistenti sulle particelle 382 e 224, e a cui si ha accesso anche direttamente da via Fratte n. 19 tramite cancello elettrico. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato e in ottimo stato conservativo.

Trattasi di box auto costituito da un unico ambiente intonacato, con pavimentazione in cemento industriale e serranda a ribalta, nel complesso l'immobile si trova in buone condizioni manutentive. È dotato di impianto elettrico.

**Dal punto di vista catastale e urbanistico** il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nella planimetria catastale attuale, come si evince dai grafici allegati. Va sottolineato inoltre che gli elaborati planimetrici non corrispondono alla situazione reale di fatto, in quanto, a seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Pertanto non vi è la conformità con la concessione suddetta. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

**Urbanistica ed edilizia:** il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato con Permesso di Costruire n. 15 del 30/08/2011. A seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box

sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

**Vincoli:** I garage sono stati realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 e L.R. n. 19/01 pertanto gli stessi dovranno essere legati in regime di pertinenzialità ad immobili residenziali facente parte dello stesso comune.

**Stato di occupazione:** L'appartamento è occupato da un terzo senza titolo.

**Oneri Condominiali:** Non vi è amministrazione condominiale

L'aggiudicatario ex art. 63 disp att. c.c. è obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed all'anno precedente.

**PREZZO BASE/VALORE DI RIFERIMENTO: € 28.400,00  
(euro ventottomilaquattrocentovirgola zero zero)**

**OFFERTA MINIMA: €21.300,00= (euro ventunomilatrecento virgola zero zero)**

**Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti: € 1.500,000 (euro millecinquecento virgola zero zero)**

## **LOTTO DIECI**

Piena ed intera proprietà di un Box/garage ubicato in Castellammare di Stabia (NA), Via Fratte n° 19 piano I sottostrada

**Identificativi catastali:** Dati Catastali attuali riportati al Comune di Castellammare di Stabia catasto fabbricati **Foglio12 Particella 382 Sub 35** zc 1 Categoria C/6 Classe 8 Consistenza 27 mq RC € 132,47 Strada Fratte n. 23 piano S2

### **Confini:**

- Nord, corsia di manovra;
- Est, corsia di manovra e altra u.i.u.;
- Sud, corsia di manovra;
- Ovest, corsia di manovra.

**Descrizione:** Il bene su descritto è situato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte n° 19. Detta via ricade nella zona collinare del comune di Castellammare, essa è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare.

Il bene pignorato fa parte di un'autorimessa interrata che si sviluppa su due livelli e che è collegata ai comprensori immobiliari insistenti sulle particelle 382 e 224, e a cui si ha accesso anche direttamente da via Fratte n. 19 tramite cancello elettrico. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato e in ottimo stato conservativo.

Trattasi di box auto costituito da un unico ambiente intonacato, con pavimentazione in cemento industriale e serranda a ribalta, nel complesso l'immobile si trova in buone condizioni manutentive. È dotato di impianto elettrico.

**Dal punto di vista catastale e urbanistico** il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nella planimetria catastale attuale, come si evince dai grafici allegati. Va sottolineato inoltre che gli elaborati planimetrici non corrispondono alla situazione reale di fatto, in quanto, a seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

**Urbanistica ed edilizia:** il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato con Permesso di Costruire n. 15 del 30/08/2011. A seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Si è

tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

**Vincoli:** I garage sono stati realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 e L.R. n. 19/01 pertanto gli stessi dovranno essere legati in regime di pertinenzialità ad immobili residenziali facente parte dello stesso comune.

**Stato di occupazione:** L'appartamento è occupato da un terzo senza titolo.

**Oneri Condominiali:** Non vi e' amministrazione condominiale

L'aggiudicatario ex art. 63 disp att. c.c. e' obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed all'anno precedente.

**PREZZO BASE/VALORE DI RIFERIMENTO: € 30.700,00 (euro trentamilasettecentovirgola zero zero)**

**OFFERTA MINIMA: € 23.025,00 (euroventitremilazerovoventicinque virgola zero zero)**

**Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti: € 1.500,000 (euro millecinquecento virgola zero zero)**

## **LOTTO UNDICI**

Piena ed intera proprietà di un Box/garage ubicato in Castellammare di Stabia (NA), Via Fratte n° 19 piano II sottostrada

**Identificativi catastali:** Dati Catastali attuali Riportati al Comune di Castellammare di Stabia catasto fabbricati **Foglio12 Particella 382 Sub 49** zc1 Categoria C/6 Classe 9 Consistenza 15 m<sup>2</sup> RC € 85,99 Strada Fratte n. 23 piano S2

### **Confini:**

- Nord, via Fratte;
- Est, rampa di accesso;
- Sud, corsia di manovra;
- Ovest, altra u.i.u.

**Descrizione:** Il bene su descritto è situato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla via Fratte n° 19. Detta via ricade nella zona collinare del

comune di Castellammare, essa è una traversa della strada Panoramica (SS145) che costeggia, a monte, la parte sud della costa di Castellammare di Stabia e che porta alla penisola Sorrentina. È una zona prevalentemente residenziale e turistica, a pochi passi si trova il Castello Medievale di Castellammare.

Il bene pignorato fa parte di un'autorimessa interrata che si sviluppa su due livelli e che è collegata ai comprensori immobiliari insistenti sulle particelle 382 e 224, e a cui si ha accesso anche direttamente da via Fratte n. 19 tramite cancello elettrico. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato e in ottimo stato conservativo.

Trattasi di box auto costituito da un unico ambiente intonacato, con pavimentazione in cemento industriale e serranda a ribalta, nel complesso l'immobile si trova in buone condizioni manutentive. È dotato di impianto elettrico.

**Dal punto di vista catastale e urbanistico** il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nella planimetria catastale attuale, come si evince dai grafici allegati. Va sottolineato inoltre che gli elaborati planimetrici non corrispondono alla situazione reale di fatto, in quanto, a seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

**Urbanistica ed edilizia:** il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato con Permesso di Costruire n. 15 del 30/08/2011. A seguito del sopralluogo si è appurato che i piani interrati sono due e che il numero dei box sono maggiori in quanto ci sono stati dei frazionamenti dei garage più grandi, per questo motivo bisognerà procedere all'aggiornamento degli stessi. Pertanto non vi è la conformità con la concessione suddetta. Si è tenuto conto di queste difformità nella riduzione effettuata ai sensi dell'art. 568c.p.c.

**Vincoli:** I garage sono stati realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 e L.R. n. 19/01 pertanto gli stessi dovranno essere legati in regime di pertinenzialità ad immobili residenziali facente parte dello stesso comune.

**Stato di occupazione:** L'appartamento è occupato da un terzo senza titolo.

**Oneri Condominiali:** Non vi e' amministrazione condominiale

L'aggiudicatario ex art. 63 disp att. c.c. e' obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed all'anno precedente.

**PREZZO BASE/VALORE DI RIFERIMENTO: € 17.800,00 (euro diciassettémilaottocento virgola zero zero)**

**OFFERTA MINIMA: €13.350,00= (euro tredicimilatrecentocinquanta virgola zero zero)**

**Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti: €1.000,00 (euro mille VIROLA ZERO ZERO)**

**IN MERITO ALL'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA, l'esperto stimatore precisa che** la presente procedura risulta successiva all'entrata in vigore del D.lg. 23/12/2013 n.145, inoltre dai controlli e gli accertamenti eseguiti gli immobili pignorati ne risultano privi. Vista la tipologia di immobili, quelli per cui risulta necessaria la redazione di certificazione APE sono: Lotto 2, Lotto 3 e Lotto 4, per un costo per singola certificazione di € 200,00.

Si evidenzia inoltre, che per tutti gli altri Lotti non vi è la necessità di redigere l'attestato di certificazione energetica, trattandosi il Lotto 1 di un locale destinato a deposito (cat. C/2) e i Lotti 5-6-7-8-9-10-11 di locali destinati a box/garage (cat. C/6).

**Provenienza:** Tutti i lotti sono pervenuti alla parte debitrice-esecutata con atto di compravendita per notar Ferdinando Spagnuolo dell'8 marzo 2013 n.39860 di repertorio e 14816 di raccolta, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26 marzo 2013

**Per una completa disamina della situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile, si rinvia alla perizia di stima in atti**

## MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

Nel giorno della vendita sopra indicato si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara nella forma della vendita asincrona con modalità telematiche secondo le seguenti prescrizioni:

### DISPOSIZIONI GENERALI

**GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** Società Aste Giudiziarie in Linea

**PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

**REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita professionista delegato, avv. Stefania Scotto di Ciccarello

### OFFERTA

**Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte ovvero entro il 30.03.2026.**

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematiche **tramite il modulo web “Offerta telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel “*Manuale Utente*” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al **numero di CRO del bonifico** effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

Si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

**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) L'espressa dichiarazione: di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile e sulle condizioni di vendita e di aver preso visione della perizia, dell'avviso e delle avvertenze in esso contenute, costituendo comunque la presentazione dell'offerta presunzione di conoscenza di ogni condizione, termine e modalità, e di accettare il regolamento di partecipazione.

Si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

a) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario, intestato a "**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA n. 88/2022 R.G.E.- CAUZIONE**" acceso presso la filiale n. 4500 della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. di Napoli Via Toledo n. 126, recante il seguente

**IBAN:**

**IT 66 R 01005 03400 000000020320**

dell'importo della cauzione CON LE PRECISAZIONI DEL LOTTO A CUI SI VUOLE PARTECIPARE COME DI SEGUITO INDICATO NEL PARAGRAFO "CAUZIONE";

c) 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);

d) 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;

e) 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;

f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

g) se l'offerta è formulata da un avvocato, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta - in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio, e copia del documento dell'avvocato (se non agisce per persona da nominare ed in tal caso la procura sarà depositata solo nei tre giorni successivi all'aggiudicazione).

**h) L'espressa dichiarazione: di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile e sulle condizioni di vendita e di aver preso visione della perizia, dell'avviso e delle avvertenze in esso contenute, costituendo comunque la presentazione dell'offerta presunzione di conoscenza di ogni condizione, termine e modalità, e di accettare il regolamento di partecipazione.**

**All'offerta dovranno essere allegati:**

a) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, eventualmente, anche del presentatore se differente dall'offerente, e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

c) 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);

d) 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;

e) 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;

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

g) se e 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;

h) L'espressa dichiarazione: di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile e sulle condizioni di vendita e di aver preso visione della perizia, dell'avviso e delle avvertenze in esso contenute, costituendo comunque la presentazione dell'offerta presunzione di conoscenza di ogni condizione, termine e modalità, e di accettare il regolamento di partecipazione.

L'offerta presentata è irrevocabile.

**Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta potrà essere:**

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

b) 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 D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a

cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

**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 [Giustiziaoffertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:Giustiziaoffertapvp.dgsia@giustiziacer.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).

**Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato**

[stefaniascottodicicariello@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:stefaniascottodicicariello@avvocatinapoli.legalmail.it)

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.

### **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto in un'unica soluzione, esclusivamente** tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (cd. conto PREZZO) recante l'IBAN come sopra

indicato **IT 66 R 01005 03400 000000020320**

acceso presso l'Agenzia n. 4500 di Napoli 80134 Via Toledo n. 126 della **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**

Il bonifico, con la seguente causale, indicando il numero di lotto per il quale si intende partecipare:

**“TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Proc. n.88/2022 R.G.E. LOTTO 1 CAUZIONE”**

**“TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Proc. n.88/2022 R.G.E. LOTTO 2 CAUZIONE”**

**“TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Proc. n.88/2022 R.G.E. LOTTO 3 CAUZIONE”**

**“TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Proc. n.88/2022 R.G.E. LOTTO 4 CAUZIONE”**

**“TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Proc. n.88/2022 R.G.E. LOTTO 5 CAUZIONE”**

**“TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Proc. n.88/2022 R.G.E. LOTTO 6 CAUZIONE”**

**“TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Proc. n.88/2022 R.G.E. LOTTO 7 CAUZIONE”**

**“TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Proc. n.88/2022 R.G.E. LOTTO 8 CAUZIONE”**

**“TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Proc. n.88/2022 R.G.E. LOTTO 9 CAUZIONE”**

**“TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Proc. n.88/2022 R.G.E. LOTTO 10  
CAUZIONE”**

**“TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Proc. n.88/2022 R.G.E. LOTTO 11  
CAUZIONE”**

dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica (e dunque entro le ore 23:59 del 30.03.2026)**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. **In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibrazione sulle stesse non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile. Del pari, l'offerta verrà considerata inammissibile se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto. La cauzione sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e nel caso di mancato versamento del saldo prezzo.**

**Nel caso di bonifico estero in modalità “OUR”, lo stesso andrà inoltrato all’istituto con la clausola “senza spese per il beneficiario”; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall’importo versato da parte della banca ricevente: se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell’avviso, sarà motivo di esclusione dell’offerta;**

Il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

**In caso di mancata aggiudicazione**, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal professionista delegato agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all’IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell’offerta, da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, 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.

**La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA.**

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

**L'esame delle offerte** sarà effettuato il **giorno 31 MARZO 2026 alle ore 14.30** tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra riportato, attraverso il collegamento operato dal professionista delegato avv. Stefania Scotto di Ciccarello presso il proprio studio. Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica.

**La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche** avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica 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 (**si precisa che questo sarà il momento del primo accesso all'home banking del c.d. conto cauzioni**; ciò al fine di garantire la segretezza delle offerte. Il delegato dimostrerà il momento del primo accesso con il report dell'home banking da allegare alla relazione

sull'esito della vendita); - procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- 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 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.**

#### **INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE**

All'esito della verifica sulla ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, il professionista procederà come segue:

- 1) Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:
  - a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;
  - b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo chesiano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

#### **2) Nell'ipotesi di presentazione di **PIU'OFFERTE AMMISSIBILI**:**

- a) il professionista procederà anzitutto e IN OGNI CASO ad avviare la gara ex art. 573 c.p.c. tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso), sulla base dell'offerta più alta;

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e ad assumere le determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**

**che non potranno essere inferiori al rilancio minimo in base ai distinti LOTTI e precisamente:**

**DI EURO 3.000,00=PER IL LOTTO 1**

**DI EURO 5.000,00=PER IL LOTTO 2**

**DI EURO 5.000,00= PER IL LOTTO 3**

**DI EURO 3.000,00= PER IL LOTTO 4**

**DI EURO 1.500,00= PER IL LOTTO 5**

**DI EURO 1.000,00= PER IL LOTTO 6**

**DI EURO 1.000,00= PER IL LOTTO 7**

**DI EURO 1.500,00= PER IL LOTTO 8**

**DI EURO 1.500,00= PER IL LOTTO 9**

**DI EURO 1.500,00= PER IL LOTTO 10**

**DI EURO 1.500,00= PER IL LOTTO 11**

In particolare:

- a) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- b) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che la sottoscritta delegata ha fissato nel presente atto di vendita;
- c) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

**La gara avrà la seguente durata:**

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 11.00 del giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ossia alle ore 11.00 del giorno 01.04.2026;**

**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 11:00) 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.

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 rinviato al primo giorno non festivo successivo;
- che, 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 e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- che le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il Professionista Delegato procederà alla individuazione della migliore offerta e all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali di vendita (alle quali si rinvia);

#### **CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia statatemppestivamente 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 primis 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 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 conseguentia 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 alladocumentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

### **SALDO PREZZO**

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo – **SENZA ALCUNA SOSPENSIONE FERIALE** – entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nel

caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione.**

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità alternative:

**a) bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura come innanzi precisato

“**Tribunale di Torre Annunziata proc. n. 88/2022 R.G.E. LOTTO 1CAUZIONI**”

“**Tribunale di Torre Annunziata proc. n. 88/2022 R.G.E. LOTTO 2CAUZIONI**”

“**Tribunale di Torre Annunziata proc. n. 88/2022 R.G.E. LOTTO 3CAUZIONI**”

“**Tribunale di Torre Annunziata proc. n. 88/2022 R.G.E. LOTTO 4CAUZIONI**”

“**Tribunale di Torre Annunziata proc. n. 88/2022 R.G.E. LOTTO 5CAUZIONI**”

“**Tribunale di Torre Annunziata proc. n. 88/2022 R.G.E. LOTTO 6CAUZIONI**”

“**Tribunale di Torre Annunziata proc. n. 88/2022 R.G.E. LOTTO 7CAUZIONI**”

“**Tribunale di Torre Annunziata proc. n. 88/2022 R.G.E. LOTTO 8CAUZIONI**”

“**Tribunale di Torre Annunziata proc. n. 88/2022 R.G.E. LOTTO 9CAUZIONI**”

“**Tribunale di Torre Annunziata proc. n. 88/2022 R.G.E. LOTTO 10CAUZIONI**”

“**Tribunale di Torre Annunziata proc. n. 88/2022 R.G.E. LOTTO 11CAUZIONI**”

**(IBAN:IT66 R 01005 03400 000000020320)** e chesarà comunicato

dal Professionista Delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

**oppure**

b) consegna al professionista delegato di **un assegno circolare** non trasferibile intestato al

**“Tribunale di Torre Annunziata proc. n.88/2022 R.G.E.LOTTO  
1CAUZIONI”**

**“Tribunale di Torre Annunziata proc. n. 88/2022 R.G.E. LOTTO  
2CAUZIONI”**

**“Tribunale di Torre Annunziata proc. n. 88/2022 R.G.E. LOTTO  
3CAUZIONI”**

**“Tribunale di Torre Annunziata proc. n. 88/2022 R.G.E. LOTTO  
4CAUZIONI”**

**“Tribunale di Torre Annunziata proc. n. 88/2022 R.G.E. LOTTO  
5CAUZIONI”**

**“Tribunale di Torre Annunziata proc. n. 88/2022 R.G.E.LOTTO  
6CAUZIONI”**

**“Tribunale di Torre Annunziata proc. n. 88/2022 R.G.E. LOTTO  
7CAUZIONI”**

**“Tribunale di Torre Annunziata proc. n. 88/2022 R.G.E. LOTTO  
8CAUZIONI”**

**“Tribunale di Torre Annunziata proc. n. 88/2022 R.G.E. LOTTO  
9CAUZIONI”**

**“Tribunale di Torre Annunziata proc. n. 88/2022 R.G.E. LOTTO  
10CAUZIONI”**

**“Tribunale di Torre Annunziata proc. n. 88/2022 R.G.E. LOTTO  
11CAUZIONI”**

**Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario  
dovrà produrre la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma**

**c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007). Il mancato assolvimento di detto onere, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente perdita della cauzione.**

**IN CASO DI INADEMPIMENTO, L'AGGIUDICAZIONE SARÀ REVOCATA E LE SOMME VERSATE DALL'AGGIUDICATARIO A TITOLO DI CAUZIONE SARANNO ACQUISITE A TITOLO DI MULTA.**

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n.7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (**creditore fondiario**), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

- a) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- b) il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, entro il limite della parte di credito garantita 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.

Il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo, le modalità per il versamento e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

### **SALDO SPESE**

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo e con le medesime modalità sopra indicate per il saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 25% (venticinque per cento) del prezzo di aggiudicazione, ovveropari 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.

### **REGIME DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, così come indicati **nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta**, anche in relazione alla legge 47/85 e succ. mod. e int., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti.

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; 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 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

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.

### **VISITA DEI BENI**

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita e all'uopo dovranno inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il sottoscritto custode giudiziario, avv. Stefania Scotto di Ciccarello, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode. Inoltrata la richiesta, la visita avverrà nel più breve tempo possibile, con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

### **PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico a cura del professionista delegato con le forme di seguito indicate:

**1.** inserimento di un annuncio sul “Portale delle Vendite Pubbliche” di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno 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. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;

**2.** 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](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45)



giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

**3.** pubblicazione - tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie In linea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it - Gruppo eBay, almeno 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.

Per ogni informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato e custode, avv. Stefania Scotto di Ciccarello con studio legale in Napoli (80132) alla P.tta M. Serao, 7, telefonando dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 19:00 (cell. 360414742).

Napoli, 11.11.2025

Il professionista delegato  
avv. Stefania Scotto di Ciccarello

