

Studio Legale  
Avv. GIOVANNI ABETE  
Via Primicerio n. 92 – 80048 S.Anastasia (Na)  
Tel/Fax 081.8972467 - e-mail [giovabete@libero.it](mailto:giovabete@libero.it)  
pec [giovanni.abete@pecavvocatinola.it](mailto:giovanni.abete@pecavvocatinola.it)

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**  
**SEZIONE CIVILE ESECUZIONI**

\* \* \* \* \*

**AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA**

L'avv. Giovanni Abete con studio in S.Anastasia (Na) alla via Primicerio 92, quale professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal G.E. del Tribunale di Torre Annunziata nella procedura esecutiva immobiliare n. 98/2022 R.G.E.

**AVVISA**

Che il giorno **18 giugno 2025 alle ore 16:00** presso il proprio studio in S.Anastasia (Na) alla via Primicerio 92, davanti a sé, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona**, degli immobili di seguito descritti alle condizioni di seguito riportate.

Si precisa:

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

che le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e, pertanto, **entro le ore 23.59 del giorno 17 giugno 2025;**

che, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita;

che per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:

- il termine di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti (ovverosia, il termine entro il quale – laddove sia concretamente disposta la gara – gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita) è fissato entro le ore 13:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, pertanto, **entro le ore 13:00 del 25 giugno 2025;**

- la data per le determinazioni finali sulle offerte è fissata nel giorno successivo alla scadenza del sopra indicato termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti (coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti);

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

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di beni ubicati nel Comune di Boscoreale alla via Cimitero costituenti una superficie di circa 5.520 mq di terreno, all’interno dei quali si trovano n.10 edifici che comprendono 9,5 vani destinati ad abitazione, 4 vani destinati a uffici, 1086 mq (sup. catastale 1170 mq) destinati a stalle e scuderie, 238 mq (sup. catastale 277 mq) destinati a depositi e rimessa, mentre la parte restante dell’appezzamento pari a circa 3.800 mq sono “enti comuni” non censibili e riguardano tutta l’area esterna e le scale di collegamento ai vari piani del fabbricato principale (scala di accesso ai sub 11, 12, 13 e 14). Precisamente trattasi dei seguenti beni:

**SUB 1** - piena ed esclusiva proprietà di stalle/scuderie poste al piano terra, site in Boscoreale (NA) alla Via Cimitero. L’immobile di forma rettangolare di dimensione di circa 30,00 x 3,40 mt, si sviluppa su di un unico livello, ed è suddiviso in 8 ambienti tutti dedicati alla cura dei cavalli; ci accede ai vari ambienti attraverso n.9 aperture che danno su uno spazio porticato coperto da una tettoia in lamiera grecata posta ad un’altezza di circa 5,70 mt. La pavimentazione dei box, come dello spazio sottostante la tettoia, è in cemento e le tompagnature e le pareti divisorie sono in blocchi di lapillo e malta di cemento intonacati; le porte di accesso sono in ferro e l’impianto di illuminazione è esterno, con canaline e corpi illuminanti a vista. Solo uno dei box è fornito di acqua, le tubazioni dell’impianto idrico sono a vista. L’altezza utile interna è pari a 2,70 m.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in quanto è stato demolito un tramezzo divisorio, tra il 4° e il 5° box a partire dalla scala in ferro di accesso al piano superiore ed identificato al sub 9. Per l’immobile in oggetto è stata fatta richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell’art.39 della Legge n.724/94 ed assunta al prot. generale n.005040 del 28.02.1995, prot. speciale n.375; lo stato dei luoghi risulta difforme all’istanza di

condono in ordine alla demolizione di un tramezzo interno. Tale difformità non può essere sanata in quanto l'immobile è oggetto di richiesta di condono edilizio pendente, pertanto si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi così come dichiarati e rappresentati graficamente nella richiesta di condono edilizio.

DATI CATASTALI: immobile riportato nel NCEU del Comune di Boscoreale (NA) al foglio 13, p.lla 865, sub 1 categoria C/6, cl. 3, consistenza mq 134, sup. catastale 132 mq, rendita € 228,38.

CONFINI: l'immobile confina a Nord e Ovest con stessa ditta, a Sud e a Est con altra proprietà.

**SUB 2** - piena ed esclusiva proprietà di deposito/locale magazzino posto al piano terra, sito in Boscoreale (NA) alla Via Cimitero. L'immobile di forma pressoché quadrata, si sviluppa su di un unico livello, dall'area posta sotto l'alta tettoia esterna si accede al locale principale che ospita un piccolo spazio per il dosaggio di farmaci e vaccini, uno spazio più ampio per il deposito di mangimi e un ulteriore ambiente delimitato da una separazione in carpenteria metallica e lamiera grecata coibentata per il ricovero delle briglie e dei sulky da gara. Tali ambienti sono alto circa 5,40 mt; l'area di deposito dei mangimi presenta un solaio intermedio per deposito di foraggi. Un secondo ingresso, posto sempre sotto la tettoia ed adiacente al primo, consente l'accesso ad un bagno e a un ufficio; tali ambienti presentano un'altezza utile interna pari a 2,70 m. La tompagnatura perimetrale è in blocchi di lapillo e malta di cemento intonacata, a meno della parete che prospetta sul viale comune che presenta nella parte superiore un'ampia vetrata; la pavimentazione è in cemento per il locale deposito, in gres di diverso formato e colore per i restanti ambienti; il rivestimento nel bagno è in gres, l'impianto elettrico è formato da canaline a vista.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per una diversa distribuzione interna. Per l'immobile in oggetto è stata fatta richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge n.724/94 ed assunta al prot. Generale n.005040 del 28.02.1995, prot. speciale n.375; lo stato dei luoghi risulta difforme all'istanza di condono in ordine alla demolizione di un tramezzo interno. Tale difformità non può essere sanata in quanto l'immobile è oggetto di richiesta di condono edilizio pendente, pertanto si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi così come dichiarati e rappresentati graficamente nella richiesta di condono edilizio.

DATI CATASTALI: immobile riportato nel NCEU del Comune di Boscoreale (NA) al foglio 13, p.lla 865, sub 2 categoria C/2, cl. 3, consistenza mq 78, sup. catastale 72 mq, rendita €153,08.

CONFINI: l'immobile confina a Nord, Est e Ovest con stessa ditta.

**SUB 3** - piena ed esclusiva proprietà di stalle/scuderie poste al piano terra site in Boscoreale (NA) alla Via Cimitero. L'immobile di forma rettangolare di dimensione di circa 24,00 x 8,30 mt, si sviluppa su di un unico livello, ed è suddiviso in 5 box per cavalli; si accede ai vari ambienti attraverso n.5 cancelli che danno su viale comune scoperto; la struttura è realizzata in blocchi di lapillo e malta lasciati faccia-vista, non c'è pavimentazione ma terreno e sabbia e sono coperti da una tettoia in lamiera grecata posta ad un'altezza di circa 3,00 mt. Trasversale al corpo principale abbiamo un piccolo ambiente di 5,50 x 2,00 m a sua volta suddiviso in 5 piccoli box per cani di piccola taglia; tale corpo ha un'altezza di 2,20 m ed è realizzato con blocchi di lapillo e malta di cemento lasciata faccia vista; i box sono chiusi con cancelli metallici e la pavimentazione è in cemento. Tutti i box sono forniti di acqua e di corrente elettrica, le tubazioni degli impianti sono a vista.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Per l'immobile in oggetto è stata fatta richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge n.724/94 ed assunta al prot. generale n.005040 del 28.02.1995, prot. Speciale n.375; lo stato dei luoghi risulta conforme all'istanza di condono edilizio.

DATI CATASTALI: immobile riportato nel NCEU del Comune di Boscoreale (NA) al foglio 13, p.lla 865, sub 3 categoria C/6, cl. 3, consistenza mq 204, sup. catastale 201 mq, rendita € 347,68.

CONFINI: l'immobile confina a Nord ed Est con stessa ditta, a Sud e a Est con altra proprietà.

**SUB 4** - piena ed esclusiva proprietà di stalle/scuderie poste al piano terra, site in Boscoreale (NA) alla Via Cimitero. L'immobile di forma pressoché rettangolare di dimensioni circa 23,00 x 16,70 mt, si sviluppa su di un unico livello, ed è suddiviso in 12 box per cavalli; si accede ad ogni box da viali comuni attraverso cancelli metallici; la struttura è realizzata in blocchi di lapillo e malta lasciati faccia-vista, non c'è pavimentazione ma terreno e sabbia e sono coperti da una tettoia in lamiera grecata posta ad un'altezza di circa 3,00 mt. Tutti i box sono forniti di acqua e di corrente elettrica, le tubazioni degli impianti sono a vista.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Per l'immobile in oggetto è stata fatta richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge n.724/94 ed assunta al prot. generale n.005040 del 28.02.1995, prot. Speciale n.375; lo stato dei luoghi risulta conforme all'istanza di condono edilizio.

DATI CATASTALI: immobile riportato nel NCEU del Comune di Boscoreale (NA) al foglio 13, p.lla 865, sub 4 categoria C/6, cl. 3, consistenza mq 396, sup. catastale 406 mq, rendita €674,68.

CONFINI: l'immobile confina a Nord, a Sud, ad Est e ad Ovest con stessa ditta.

**SUB 9** - piena ed esclusiva proprietà di studio privato/ufficio posto al piano primo sito in Boscoreale (NA) alla Via Cimitero. L'immobile di forma rettangolare di dimensione 15,80 x 3,50 mt, si sviluppa su di un unico livello, ed è suddiviso in 4 ambienti destinati ad ufficio; si accede ai vari ambienti attraverso n.2 scale in carpenteria metallica poste sotto il porticato coperto da una tettoia in lamiera grecata posta ad un'altezza di circa 5,70 mt. Le pareti divisorie sono in blocchi di lapillo e malta di cemento intonacati, le pavimentazioni come i rivestimenti sono in gres, le porte esterne e le finestre sono in alluminio, le porte interne in legno e vetro e l'impianto elettrico e l'impianto idrico sono realizzati sotto traccia. L'altezza utile interna è pari a 2,50 m.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a modifiche interne (è stato realizzato un secondo servizio igienico) e alla realizzazione di un ulteriore ambiente in muratura di 3,20 x 3,50 m collegato all'edificio esistente mediante l'apertura di un vano laterale e collegato al piano terra da una scala in carpenteria metallica. Per l'immobile in oggetto è stata fatta richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge n.724/94 ed assunta al prot. generale n.005040 del 28.02.1995, prot. speciale n.375; lo stato dei luoghi risulta difforme all'istanza di condono in ordine a modifiche interne (è stato realizzato un secondo servizio igienico) e alla realizzazione di un ulteriore ambiente in muratura di 3,20 x 3,50 m collegato all'edificio esistente mediante l'apertura di un vano laterale. Tale difformità non può essere sanata in quanto l'immobile è oggetto di richiesta di condono edilizio pendente, pertanto si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi così come dichiarati nella richiesta di condono edilizio.

DATI CATASTALI: immobile riportato nel NCEU del Comune di Boscoreale (NA) al foglio 13, p.lla 865, sub 9 categoria A/10, cl. 1, vani 4, sup. catastale mq 54, rendita €898,64.

CONFINI: l'immobile confina a Nord e Ovest con stessa ditta, a Sud e a Est con altra proprietà.

**SUB 11** - piena ed esclusiva proprietà di abitazione posto al piano rialzato sito in Boscoreale (NA) alla Via Cimitero. L'immobile di forma rettangolare di dimensione 19,50 x 13,50 mt, si sviluppa su di un unico livello, ed è composto da salone doppio, cucina, n.3 camere da letto, n.3 servizi igienici, lavanderia, n.3 ripostigli e doppio corridoio; vi si accede da una scala esterna

posta di fronte all'ingresso carrabile all'intero lotto o attraverso la scala di collegamento ai diversi piani del fabbricato posta sul retro dell'immobile. La struttura del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento, le rompagnature ed i tramezzi sono in mattoni forati completamente intonacati. L'appartamento è in ottimo stato di manutenzione, le pavimentazioni interne sono in marmo così come il pavimento ed il rivestimento di 2 dei servizi igienici; il terzo bagno presenta pavimentazione e rivestimento in gres; anche il rivestimento della cucina è in piastrelle di gres formato 10x10 cm mentre la pavimentazione dei terrazzi è in gres rosso. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro termocamera, le porte di caposcala sono blindate, le porte interne sono in legno e parte dei soffitti presentano controsoffitti, la tinteggiatura del salone e di una camera da letto è stata realizzata con pittura marmorizzata. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, riscaldamento e impianto citofonico. L'altezza utile interna è pari a 2,85 m.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Per l'immobile in oggetto è stata fatta richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge n.724/94 ed assunta al prot. generale n.005040 del 28.02.1995, prot. Speciale n.375; lo stato dei luoghi risulta difforme all'istanza di condono in ordine ad un discreto aumento di volume nonché a sostanziali modifiche interne. Tali difformità a parere dell'esperto estimatore non possono essere sanate in quanto l'immobile è oggetto di richiesta di condono edilizio pendente, pertanto si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi così come dichiarati e rappresentati graficamente nella richiesta di condono edilizio.

DATI CATASTALI: immobile riportato nel NCEU del Comune di Boscoreale (NA) al foglio 13, p.lla 865, sub 11 categoria A/2, cl. 4, vani 9,5, sup. catastale mq 226, rendita €858,61.

CONFINI: l'immobile confina a Nord, a Sud, ad Est e ad Ovest con stessa ditta.

**SUB 12** - piena ed esclusiva proprietà di immobile adibito a deposito/locale magazzino posto al piano seminterrato sito in Boscoreale (NA) alla Via Cimitero. L'immobile presenta la forma di una L ed occupa una superficie pari a mq 140,00, si sviluppa su di un unico livello, vi si accede dalla scala comune all'intero fabbricato (sub 15) attraverso una porta di caposcala blindata. Nonostante la destinazione "deposito", l'immobile è utilizzato come appartamento; risulta in parte ristrutturato di recente ed è composto da due camere/studio, cucina salone, due camere da letto e due servizi igienici. La struttura del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento, le rompagnature ed i tramezzi sono in mattoni forati completamente intonacati.

L'appartamento presenta pavimentazioni interne in gres così come i rivestimenti dei bagni e della cucina. Gli infissi esterni sono in ferro e vetro, le porte interne sono in legno (a meno della porta di uno dei bagni che è in alluminio). L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e impianto citofonico; non è presente impianto di riscaldamento ma nel salone c'è un camino mentre in una delle camere da letto è presente un condizionatore. Sono presenti macchie di umidità di risalita lungo la parete perimetrale posta a sud. L'altezza utile interna è pari a 2,60 m.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Per l'immobile in oggetto è stata fatta richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge n.724/94 ed assunta al prot. generale n.005040 del 28.02.1995, prot. Speciale n.375; lo stato dei luoghi risulta difforme all'istanza di condono in ordine ad un aumento di volume nonché a sostanziali modifiche interne. Tali difformità a parere dell'esperto estimatore non possono essere sanate in quanto l'immobile è oggetto di richiesta di condono edilizio pendente, pertanto si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi così come dichiarati e rappresentati graficamente nella richiesta di condono edilizio.

DATI CATASTALI: immobile riportato nel NCEU del Comune di Boscoreale (NA) al foglio 13, p.lla 865, sub 12 categoria C/2, cl. 1, consistenza mq 139, sup. catastale mq 155, rendita €193,83.

CONFINI: l'immobile confina a Nord, a Sud, ad est e ad Ovest con stessa ditta.

**SUB 13** - piena ed esclusiva proprietà di immobile autorimessa posto al piano seminterrato, sito in Boscoreale (NA) alla Via Cimitero. L'immobile di forma rettangolare di dimensione 6,00 x 9,00 mt, si sviluppa su di un unico livello, è un unico ambiente ed è possibile accedervi direttamente sia da una rampa posta a sud del fabbricato che lo ospita che attraverso la scala comune (sub 15) che collega i diversi piani del fabbricato. La struttura del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento e tompagnature in mattoni forati completamente intonacati, le pavimentazioni sono in gres, l'accesso carrabile è garantito da una grande porta in ferro scorrevole, gli infissi esterni sono in ferro e vetro mentre la porta di accesso alle scale comuni è in legno; è fornito di impianto elettrico con canaline a vista, non è presente impianto idrico. L'altezza utile interna è pari a 2,15 m.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'immobile risulta essere abusivo, non rientra nella richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge n.724/94 ed assunta al prot. generale n.005040 del 28.02.1995, prot. speciale n.375 presentata solo per una parte del fabbricato che lo ospita; a parere

dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria in quanto il fabbricato di cui è parte è oggetto di richiesta di condono edilizio pendente.

DATI CATASTALI: immobile riportato nel NCEU del Comune di Boscoreale (NA) al foglio 13, p.lla 865, sub 13, categoria C/6, cl. 2, consistenza mq 56, sup.catastale 64 mq, rendita € 80,98.

CONFINI: l'immobile confina a Nord, a Sud, ad Est e ad Ovest con stessa ditta.

**SUB 14** - piena ed esclusiva proprietà di immobile deposito/locale magazzino posto al piano primo sito in Boscoreale (NA) alla Via Cimitero. L'immobile di forma rettangolare di dimensione 6,00 x 3,00 mt, si sviluppa su di un unico livello, è un unico ambiente e consente l'accesso al terrazzo di copertura del fabbricato che lo ospita; si accede allo stesso dalla scala comune (sub 15) dalla quale non è separato da alcun infisso. La struttura è in le pareti divisorie sono in blocchi di lapillo e malta di cemento intonacati, le pavimentazioni sono in gres, la porta/finestra che dà sul terrazzo di copertura è in alluminio con vetri termocamera, è fornito di impianto elettrico e di impianto citofonico, non è presente impianto idrico. L'altezza utile interna è pari a 2,65 m.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'immobile risulta essere abusivo, non rientra nella richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge n.724/94 ed assunta al prot. generale n.005040 del 28.02.1995, prot. speciale n.375 presentata solo per una parte del fabbricato che lo ospita; a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria in quanto il fabbricato di cui è parte è oggetto di richiesta di condono edilizio pendente.

DATI CATASTALI: immobile riportato nel NCEU del Comune di Boscoreale (NA) al foglio 13, p.lla 865, sub 14, categoria C/2, cl. 1, consistenza mq 21, sup. catastale 50 mq, rendita € 29,28.

CONFINI: l'immobile confina a Nord, a Sud, ad Est e ad Ovest con stessa ditta.

**SUB 16** - piena ed esclusiva proprietà di fabbricato stalle/scuderie posto al piano terra in Boscoreale (NA) alla Via Cimitero. L'immobile di forma pressoché rettangolare di dimensioni circa 40,50 x 22,50 mt, si sviluppa su di un unico livello, ed è suddiviso in 9 box per cavalli ognuno di dimensioni 4,30 x 22,30 m di cui coperto con tettoia in lamiera solo 7,80 mt; si accede ad ogni box attraverso cancelli metallici da viale comune; la struttura è realizzata in blocchi di lapillo e malta lasciati faccia-vista, non c'è pavimentazione ma terreno e sabbia e sono coperti da una tettoia in lamiera grecata posta ad un'altezza di circa 3,00 mt. Tutti i box sono forniti di acqua e di corrente elettrica, le tubazioni degli impianti sono a vista. Sulla parte dei box che resta

scoperta dalla lamiera grecata, una struttura in carpenteria metallica leggera serve da sostegno ai tendoni per la protezione dal sole.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Per l'immobile in oggetto è stata fatta richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.32 della Legge n.326 del 24.01.2003 e succ. modifiche e integrazioni" presentata in data 10/12/2004 prot.n.29855; lo stato dei luoghi risulta conforme all'istanza di condono edilizio.

DATI CATASTALI: immobile riportato nel NCEU del Comune di Boscoreale (NA) al foglio 13, p.lla 865, sub 16, categoria C/6, cl. 1, consistenza mq 294, sup.catastale 367 mq, rendita € 364,41.

CONFINI: l'immobile confina a Nord con viale privato, a Sud e ad Est con stessa ditta.

**SUB 15** - piena ed esclusiva proprietà di "bene comune non censibile", scala di collegamento tra i tre piani del fabbricato (sub 11, 12, 13 e 14), sito in Boscoreale (NA) alla Via Cimitero. Tale corpo costituisce la scala comune al fabbricato che ospita i sub 11, 12, 13 e 14. La struttura è in c.a. con solai in laterocemento, compagnature in mattoni forati completamente intonacati, le pavimentazioni dei pianerottoli così come delle pedate e delle alzate sono in marmo.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

La realizzazione della scala risulta essere abusiva, non rientra nella richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge n.724/94 ed assunta al prot. generale n.005040 del 28.02.1995, prot. speciale n.375 presentata solo per una parte del fabbricato che lo ospita; a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria in quanto il fabbricato di cui è parte è oggetto di richiesta di condono edilizio pendente.

DATI CATASTALI: riportato nel NCEU del Comune di Boscoreale (NA) al foglio 13, p.lla 865, sub 15, "bene comune non censibile – partita speciale A".

CONFINI: confina a Nord, a Sud, ad Est e ad Ovest con stessa ditta.

**SUB 17** - piena ed esclusiva proprietà di "bene comune non censibile", aree esterne, sito in Boscoreale (NA) alla Via Cimitero. Su tali aree esterne sono stati realizzati tutti i fabbricati oggetto di stima, la restante area libera da fabbricati è in parte pavimentata con getto di cemento, in parte con una pavimentazione in pietra e in parte è stata lasciata sterrata. Oltre agli immobili citati, sull'area sono state realizzate in assenza di titoli edilizi le seguenti opere: - Due box per cavalli in profili di ferro e lamiera grecata coibentata; due box per cavalli in muratura di lapillo e malta cementizia; una vasca per l'allenamento in acqua dei cavalli; due tettoie in lamiera grecata

la chiusura di uno spazio posto tra il sub 1 e il sub 2 con muratura in mattoni di lapillo e malta cementizia e solaio in laterocemento.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in merito alle opere su elencate e come da grafico riportato in perizia.

DATI CATASTALI: riportato nel NCEU del Comune di Boscoreale (NA) al foglio 13, p.lla 865, sub 17, “bene comune non censibile – partita speciale A”.

CONFINI: confina a Nord con viale privato, a Sud e ad Est con altra proprietà.

**REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:** l'esperto di stima arch. Valeria Lepre afferma che l'area su cui insiste l'intero fabbricato, identificata al Catasto Terreni del Comune di Boscoreale (NA) al foglio 13 particella 865, come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Boscoreale, ricade in area che, a norma del Piano Regolatore Generale vigente è classificata come “Zona Agricola E”, con le prescrizioni urbanistico-edilizie specificate in perizia.

Inoltre, afferma l'esperto, dal CDU si evince che detta area:

- è sottoposta ai vincoli di cui al D.L.vo n.42 del 22.10.2004 e s.m.i., codice dei beni culturale e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge n.137 del 06.07.2002 e ricadente all'INTERNO del perimetro del vigente Piano territoriale Paesistico, redatto ai sensi della Legge 431/1985 (ex D.L.vo 490/1999 titolo II) e riapprovato con D.M. del 04.07.2002.

- in ZONA P.I. (Protezione Integrale).

- non è attraversata dal fuoco, ai sensi del D.L 30.08.1993 n.332 convertito dalla Legge 29.10.1993 n.428.

- non è interessata da pericolosità da dissesto di versante né da pericolosità idraulica di cui al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico – dell'Autorità di bacino del Sarno.

Infine, il CDU riporta che:

- con Deliberazione di G.R. n.5447 del 07.11.2002 pubblicata sul B.U.R.C. n.56/2002) ha avuto classificazione sismica 2 (media sismicità) ed in conseguenza dell'Ordinanza Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274 del 20.03.2003 “primi elementi in materia dei criteri generali per la classificazione sismica del Territorio Nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zone sismiche” ricade nella “Zona 2” Categoria II.

- ai sensi della Legge Regionale n.21 del 10.12.2003 rientra nella zona rossa ad alto rischio della pianificazione nazionale di emergenza dell'area vesuviana del dipartimento della Protezione

Civile, in cui vige il divieto dell'incremento dell'edificazione a scopo residenziale.

Per gli immobili oggetto di stima riguardo alla presenza di licenze edilizie e/o eventuali ulteriori pratiche edilizie quali SCIA, CIA e/o DIA, condoni edilizi o altri titoli edilizi abilitativi, l'esperto nominato afferma che agli atti degli archivi del comune sono stati rinvenuti i seguenti atti:

per i sub 1, 2, 3, 4, 9, 11, 12, 13, 14 e 15 è stata presentata richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge n.724/94 ed assunta al prot. gen. al n.005040 del 28.02.1995, prot. speciale n.375 corredata da copia dei regolari e corrispondenti versamenti dovuti quali oblazioni, e successiva integrazione presentata al Comune di Boscoreale in data 13.02.2006 prot. n.004424. In tali atti viene dichiarato che il bene è stato realizzato ed ultimato nel periodo che va dal 16.03.1985 al 31.12.1993;

per il sub 16 è stata presentata richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.32 della Legge n.326 del 24.01.2003 e succ. modifiche e integrazioni" presentata in data 10/12/2004 prot.n.29855 corredata da copia dei regolari e corrispondenti versamenti dovuti quali oblazioni. In tali atti viene dichiarato che il bene è stato realizzato prima del 31.03.2003. Inoltre, per l'immobile identificato al sub 16 è stata inoltre richiesta "Sanatoria Ambientale ai sensi e per gli effetti della legge 15.12.2004 n.308 con nota prot. gen. n.2610 del 31.01.2005, prot. VI sett. Urbanistica e assetto del territorio n.368 del 02.02.2005.

Sono stati inoltre rinvenuti presso gli archivi del Comune di Boscoreale i seguenti certificati di collaudo statico:

per i sub 1, 2, 3, 4, 9, 11, 12, 13, 14 e 15 certificato di collaudo statico ai sensi dell'art.28 della Legge 64/74 e Legge Regione Campania n. 9/83 del 08.02.1995;

per il sub 16 certificato di collaudo statico ai sensi dell'art.28 della Legge 64/74 e Legge Regione Campania n. 9/83 depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Napoli in data 18.03.2005 prot.n.242851, pratica sismica n.963/05.

Agli atti del Comune di Boscoreale non è stata rinvenuta la presenza del alcun certificato di agibilità.

Infine, è stata rinvenuta presso gli archivi del Comune di Boscoreale un'Ordinanza di demolizione del 30.09.1994 prot.n.21066 per opere realizzate in assenza di titoli edilizi. A tale "Ordinanza di demolizione", non ottemperata dall'esecutato in quanto ha successivamente richiesto concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge n.724/94 ed assunta al prot. gen. al n.005040 del 28.02.1995, prot. speciale n.375, il Comune di Boscoreale ha dato

seguito inoltrando la nota n.13823 del 17.06.1999 nella quale dà Comunicazione ai sensi della Legge 241/90 di inizio del procedimento per dar corso ai provvedimenti consequenziali previsti dall'art. 7 della Legge 47/85 (acquisizione al patrimonio comunale) vista la non ottemperanza dell'ordinanza di demolizione. Il sig. ----- con nota del 26.07.1999 accolta al protocollo del Comune di Boscoreale al n.6383 del 29.07.1999 pone le proprie osservazioni ai sensi dell'ex art. 10 della legge 241/90 mettendo altresì in evidenza che il provvedimento potrebbe essere annullabile dallo stesso art.39 della Legge 724/94. Alcun altro documento è stato fornito all'esperto stimatore dal Comune di Boscoreale in riferimento a questi ultimi eventi; tutta la documentazione ricevuta è allegata alla relazione di stima.

Le pratiche di condono edilizio presentate al Comune di Boscoreale non sono state al momento lavorate né tantomeno è stato possibile ricevere indicazione circa i tempi necessari per l'accoglimento delle richieste.

I costi per il solo rilascio del Certificato di Concessione edilizia in sanatoria sono pari a circa €1.500,00 comprensivi di diritti di segreteria, diritti di istruttoria e bolli.

Per la corrispondenza tra le planimetrie allegate agli atti di richiesta di condono edilizio in sanatoria e lo stato dei luoghi l'esperto stimatore procede analizzando un sub alla volta affermando che:

**Sub 1:** non c'è corrispondenza tra la planimetria agli atti dei documenti relativi al condono edilizio in sanatoria e lo stato dei luoghi in ordine alla seguente modifica interna: due box per cavalli (specificatamente il 4 e il 5 a partire dalla scala in ferro di accesso al piano superiore indicato come sub 9) sono stati uniti per dare spazio ad un ambiente per ferrare i cavalli procedendo con la demolizione di una parete divisoria;

**Sub 2:** non c'è corrispondenza tra la planimetria agli atti dei documenti relativi al condono edilizio in sanatoria e lo stato dei luoghi in ordine alle seguenti modifiche interne: lo spazio interno è stato suddiviso in quattro ambienti separati che ospitano un piccolo locale per il dosaggio dei farmaci e/o vaccini per cavalli, deposito di sacchi di mangime, un deposito per i sulky e le briglie da gara e un piccolo ufficio; il bagno esistente è stato lievemente ridotto per dare spazio ad un disimpegno che consente l'accesso al locale adiacente adibito ad ufficio;

**Sub 3:** c'è corrispondenza tra la planimetria agli atti dei documenti relativi al condono edilizio in sanatoria e lo stato dei luoghi;

**Sub 4:** c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi; addossato all'edificio

è stato realizzato uno spazio di 6,00 x 2,00 m con struttura in profili metallici e compagnature e copertura in lamiera coibentata;

**Sub 9:** non c'è corrispondenza tra la planimetria agli atti dei documenti relativi al condono edilizio in sanatoria e lo stato dei luoghi in merito a modifiche interne (è stato realizzato un secondo servizio igienico) e inoltre, addossato all'edificio, è stato realizzato un ulteriore ambiente in muratura di 3,20 x 3,50 m collegato all'edificio esistente mediante l'apertura di un vano laterale e collegato al piano terra da una scala in carpenteria metallica;

**Sub 11:** non c'è corrispondenza tra la planimetria agli atti dei documenti relativi al condono edilizio in sanatoria e lo stato dei luoghi in quanto l'edificio ha subito un ampliamento di volume e diverse modifiche come è possibile riscontrare dalla sovrapposizione delle due piante riportate in perizia.

**Sub 12:** non c'è corrispondenza tra la planimetria agli atti dei documenti relativi al condono edilizio in sanatoria e lo stato dei luoghi in quanto l'edificio ha subito un ampliamento di volume e diverse modifiche come è possibile riscontrare dalla sovrapposizione delle due piante riportate in perizia.

**Sub 13:** non c'è corrispondenza tra la planimetria agli atti dei documenti relativi al condono edilizio in sanatoria e lo stato dei luoghi: tale sub è un ampliamento del fabbricato principale successivo alla richiesta di Condono Edilizio;

**Sub 14:** non c'è corrispondenza tra la planimetria agli atti dei documenti relativi al condono edilizio in sanatoria e lo stato dei luoghi: tale sub è un ampliamento del fabbricato principale successivo alla richiesta di Condono Edilizio;

**Sub 16:** c'è corrispondenza tra la planimetria agli atti dei documenti relativi al condono edilizio in sanatoria e lo stato dei luoghi;

**Sub 15:** non c'è corrispondenza tra la planimetria agli atti dei documenti relativi al condono edilizio in sanatoria e lo stato dei luoghi: tale sub è un ampliamento del fabbricato principale successivo alla richiesta di Condono Edilizio;

**Sub 17:** non c'è corrispondenza tra la planimetria agli atti dei documenti relativi al condono edilizio in sanatoria e lo stato dei luoghi in merito a diverse modifiche riportate nelle aree libere; in particolare si rilevano: due ambienti/ricovero cavalli realizzati in carpenteria metallica e lamiera grecata coibentata completamente aperti su di un lato; ulteriori due ambienti (un box per cavalli e un locale chiuso per ricovero cani) in blocchi di lapillo e copertura in lamiera grecata coibentata

posti in adiacenza al sub 16 e lateralmente al sub 4; la chiusura di uno spazio aperto posto tra il sub 1 e il sub 2 con muratura in blocchi di lapillo; due tettoie in carpenteria metallica e lamiera grecata posta la prima lungo il muro perimetrale della proprietà nell'angolo nord-est per il ricovero dei cavalli, la seconda tra il sub 11 e il sub 16 per il ricovero delle auto; una vasca interrata ovale per l'allenamento dei cavalli in acqua di circa 10,00 x 20,00 m; un galoppatoio circolare di raggio circa 7,00 m in profili metallici e teli.

Per le modifiche interne, esterne e per gli aumenti di volume descritti ed illustrati, realizzati in assenza di titoli edilizi, a parere dell'esperto estimatore non può ottenersi sanatoria in quanto gli immobili sono al momento oggetto di richiesta di condono edilizio pendente e durante il periodo di pendenza della domanda di condono non è consentito alcun interventi modificativo della consistenza materiale del manufatto edilizio che ne è oggetto. Sarà pertanto necessario ripristinare lo stato dei luoghi così come da grafici presentati con le richieste di Condono edilizio in sanatoria. I costi per il conseguimento del ripristino dello stato dei luoghi comporteranno una spesa quantizzabile come segue:

- demolizione corpi realizzati in assenza di titoli edilizi e ripristino dello stato dei luoghi come da grafici allegati alle richieste di condono edilizio in sanatoria mediante demolizione e/o rifacimento di tramezzi interni €33.800,00;
- presentazione pratica edilizia per ripristino dello stato dei luoghi, diritti di segreteria, sanzioni, modifica catastale e spese tecniche per incarico ad un tecnico abilitato per la presentazione della pratica €6.200,00.

Sommano i costi per la regolarizzazione dei beni ad €40.000,00

Il compendio oggetto della presente vendita risulta meglio descritto sia nella certificazione notarile sia nella relazione dell'esperto stimatore depositate in atti, alle quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento ed alle quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

**PROVENIENZA:** l'immobile su cui sono stati costituiti i beni oggetto del presente avviso è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28/09/1993 repertorio n. 22171 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 08/10/1993 al numero di registro generale 30548 e numero di registro particolare 23561.

**STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI:** occupati dall'esecutato.

**PREZZO:** valore d'asta euro197.411,95 (€centonovantasettemilaquattrocentoundici/95);  
offerta minima presentabile euro148.058,96 (€centoquarantottomilacinquantotto/96)  
corrispondente al 75% del valore d'asta.

**Rilancio minimo in caso di gara euro3.000,00 (eurotremita/00).**

\* \* \* \* \*

### MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.net S.P.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Giovanni Abete.

### 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, 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 €16,00 da assolvere con modalità telematiche) 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 ed 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, data e luogo di nascita, codice fiscale e/o partita iva, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e 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:

- una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta 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;
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

## SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa l'offerta potrà essere:

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

oppure

b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi 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). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area, "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato [giovanni.abete@pecavvocatinola.it](mailto:giovanni.abete@pecavvocatinola.it)

- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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 versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione ("Tribunale di Torre Annunziata Proc. Es. n. 98/2022 R.G.E. – CAUZIONI") acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. recante il seguente **codice IBAN: IT45 E010 0503 4000 0000 0014 524.**

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

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

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

### ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

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 portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, 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 ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it));
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica 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 ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
  - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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

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

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

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

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella del rilancio minimo come sopra indicato;
- 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 25 giugno 2025 coincidente con il settimo giorno successivo a quello in cui il Professionista Delegato abbia avviato la gara.

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:**

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento;

- 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.

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;

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

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

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

**CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE**

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

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per

prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

- il professionista delegato provvederà conseguentemente:

a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario

- nonché:

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto *ex art. 586 c.p.c.*

### SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine non prorogabile di 120 giorni – senza alcuna sospensione feriale – dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.).

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo o con **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto su cui bonificare l'importo, oppure mediante consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato a: **“Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n. 98/2022 R.G.E.”**.

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.

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 legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993.

#### FONDO SPESE

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

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: **“Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n. 98/2022 R.G.E.”**;
- o mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli Nord con indicazione del numero della procedura, in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto su cui bonificare l'importo.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del saldo prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

#### PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di vendita sarà reso pubblico 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 settanta (70) 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;

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 Inlinea S.p.A. - sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Bakeca.it](http://Bakeca.it) - Gruppo eBay, almeno quaranta (40) 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;

4) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

### **LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO E OCCUPATO DAL DEBITORE E DAL SUO NUCLEO FAMILIARE.**

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare) ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal Custode Giudiziario senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal G.E. per il sollecito svolgimento del procedimento, *cfi.* Cass. n. 2044 del 2017).

L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

### **PRECISAZIONI**

La vendita, che si perfeziona con il deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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, a mero titolo di 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, non conoscibili o 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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese per la cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà, in ogni caso, dispensare il professionista delegata dai relativi adempimenti.

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

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

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

### **MODALITA' DI VISITA DEL BENE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile per il tramite del custode giudiziario avv. Giovanni Abete con studio in S.Anastasia (Na) via Primicerio 92 (Tel. 081.8972467 – e.mail [giovabete@libero.it](mailto:giovabete@libero.it)), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alla modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni.

Gli interessati possono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o prendendo contatti con il custode, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

S.Anastasia, 20 marzo 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Giovanni Abete