

**Professionista delegato**  
**Avv. Raffaele Fiore**  
**Corso Giuseppe Garibaldi n. 194**  
**84122 – SALERNO**  
**pec: avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it**

**AVVISO DI VENDITA**  
**PROC. N. 16/2020 R.G. ES. IMM. RI del Tribunale di TORRE ANNUNZIATA**

L' Avv. Raffaele Fiore, con studio in Salerno al Corso Giuseppe Garibaldi n. 194, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. e dell'art. 179-*ter* disp.att. c.p.c, con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Anna Maria Diana, in data 12.05.2022, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in data 18.05.2022, nella procedura esecutiva N. 16/2020 R.G.E. pendente innanzi al Tribunale di Torre Annunziata, promossa:

- ad istanza della SIENA NPL 2018 S.r.l. e per essa nella sua qualità di procuratrice di JULIET S.p.A., con sede in Siena, in persona del legale rapp.te p.t., rappresentata e difesa dall'Avv. Eugenio MOSCHIANO;

- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, informa che le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del Professionista delegato;

- visto il provvedimento di delega, visti i provvedimenti resi dal competente G.E. nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare in questione;

- rilevato che nel richiamato provvedimento di delega il competente G.E. ha ritenuto per il procedimento in questione la sussistenza dei presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

- visti i provvedimenti resi dal competente G.E., rispettivamente, in data 05.04.2021, in data 16.05.2021 ed in data 17.05.2022;

- visti, inoltre, i provvedimenti resi dal competente G.E. in data 25.03.2023;

- vista la circolare emessa dal Tribunale di Torre Annunziata in data 13.04.2022;

- letta la comunicazione pec della debitrice esecutata del 16.12.2022, avente ad oggetto, laddove attuabile, l'esercizio dell'opzione per l'applicazione IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/72 comma 1 n. 8 *ter* e s.m.i., nonché la successiva revoca, da parte della medesima Società esecutata, con comunicazione p.e.c. del 25.09.2024, dell'esercizio della detta opzione;

- visto il provvedimento reso dal competente G.E. in data 19.06.2024;

- visto, altresì, il provvedimento reso in data 22.10.2024 con il quale il competente G.E. ha, tra l'altro, dichiarato la decadenza della parte aggiudicataria del LOTTO UNICO del compendio pignorato alla precedente vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona dell'11.06.2024;

- visti, inoltre, i provvedimenti resi dal competente G.E., rispettivamente, all'udienza del 22.10.2024 ed in data 05.11.2024;

- visti gli artt. 569 e ss c.p.c e visto l'art. 591-bis c.p.c. e l'art. 179-*quater* disp.att. c.p.c, così come riformati dal D.L. legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella L. n. 132/2015, esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato *ex art.* 568 c.p.c, Arch. Rosalba Criscuolo, depositata presso la competente Cancelleria in data 05.04.2022, la conseguente relazione modificata per note redatta dal medesimo esperto di stima depositata presso la competente Cancelleria in data 30.04.2022, nonché le risposte a note redatte dal detto esperto stimatore datate 29.04.2022 e la relazione integrativa depositata dal detto esperto di stima presso la competente Cancelleria in data 04.11.2024, a norma dell'art. 490 c.p.c.

## AVVISA

che il giorno **27**(ventisette) **febbraio 2025**(duemilaventicinque), alle ore **17,00**(diciassette e zero minuti) con il prosieguo, si svolgerà, davanti a sé, presso il proprio studio sito in SALERNO al Corso Giuseppe Garibaldi n. 194, la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** in un **LOTTO UNICO** degli immobili, in seguito descritti, del compendio pignorato nell'ambito del giudizio di espropriazione immobiliare in epigrafe, alle modalità e condizioni di seguito riportate.

Si rende noto, altresì:

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

**che** le **offerte di acquisto** dovranno essere **presentate esclusivamente con modalità telematica** ed essere **trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita** e, pertanto, **entro le ore 23.59**(ventitre e minuti cinquantanove) del **giorno 26**(ventisei) **febbraio 2025**(duemilaventicinque);

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

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

- **il termine di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti** (ovverosia, il termine entro il quale – laddove sia concretamente disposta la gara – gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente avviso di vendita) è **fissato "entro le ore 13:00**(tredici e zero minuti) **del settimo giorno successivo"** a quello in cui il Professionista abbia avviato la gara e, pertanto, entro le **ore 13:00** (tredici e zero minuti) del **06**(sei) **marzo 2025**(duemilaventicinque);
- **la data per le determinazioni finali sulle offerte è fissata nel giorno successivo alla scadenza del sopra indicato termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti** (coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti);

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

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da C.T.U. e successive integrazioni e relativi allegati)

**LOTTO UNICO:** piena ed esclusiva proprietà di un complesso immobiliare polifunzionale realizzato nel 1965 dall'*ex* Istituto *omissis* a servizio dell'attività religiosa, attualmente utilizzato ad attività di studio, laboratori di archeologica e turismo, articolato in quattro corpi di fabbrica principali comunicanti, con ampia area esterna di pertinenza, ubicato sul pianoro collinare del Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla Via Vecchia Solaro n. 11. Detto compendio è ubicato in zona collinare e si compone di quattro corpi di fabbrica e da un'ampia area esterna ad uso giardino ed attività sportive. Il complesso è dotato di tre accessi diversi, il primo dalla Via Vecchia Solaro n. 11 in corrispondenza della hall d'ingresso, un secondo dalla Via Nuova Solaro lato chiesa, ed un terzo dalla Salita Scanzano n. 33 e 35 zona campo sportivo. Il primo corpo di fabbrica è adibito ad ingresso ed uffici ed è composto di un piano seminterrato, un piano terra ed un primo piano; al piano seminterrato sono ubicate la centrale termica ed un'area deposito; al piano terra è presente un grande atrio con sale di attesa e servizi igienici oltre al punto di accoglienza; al primo piano vi sono gli uffici e servizi. Il secondo corpo di fabbrica con la forma a semicerchio è destinato prevalentemente ad uso ricettivo ed è composto da un piano seminterrato, un piano terra e da quattro piani in elevazione collegati mediante scala interna ed ascensore. In particolare risulta così utilizzato: al piano seminterrato sono ubicati locali per i servizi collettivi, dispense, guardaroba, lavanderia, depositi vari; al piano terra sono ubicate la cucina con annesse dispense, il refettorio ed

un ampio porticato; il piano primo è composto da n. 21 camere da letto dotate di bagno privato con doccia, lavabo, bidet, wc, n. 3 aule, n. 3 uffici e servizi igienici per gli ospiti, il piano secondo è composto da n. 33 camere da letto dotate di bagno privato con doccia, lavabo, bidet, wc, ed una sala di attesa; il piano terzo è composto da n. 20 camere da letto dotate di bagno privato con doccia, lavabo, bidet, wc, n. aula, cucina e locali spogliatoio e dispensa, sala pranzo; il piano quarto è composto da n. 24 camere da letto dotate di bagno privato con doccia, lavabo, bidet, wc, ed una sala di attesa. Il terzo corpo di fabbrica costituisce la Chiesa ad uso dell'oratorio di *omissis* è composto da un piano seminterrato e da un piano terra; il piano seminterrato è adibito a biblioteca e sala lettura mentre al piano terra è ubicata la Chiesa della Comunità. Il quarto corpo di fabbrica è destinato all'attività didattica e di studio ed è composto da un piano seminterrato, un piano terra ed un primo piano; in esso sono presenti un'aula magna, ampie aule oltre a locali per attività di ricreazione e servizi igienici per gli ospiti. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica monocottura con zoccolo battiscopa in tutti i locali, tranne nella chiesa al piano terra dove è presente parquet in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, solo i bagni hanno pareti rivestite con piastrelle. Le porte interne sono in legno. I serramenti esterni sono tutti in alluminio provvisti di vetrocamera e privi di persiane. I locali sono riscaldati da radiatori in alluminio alimentati dalla caldaia a gas metano che si trova nella centrale termica del seminterrato. Sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, ecc). L'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 *ex* 46/90; nel merito, si precisa che occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico. Attualmente i locali sono occupati da *omissis*. L'area esterna di pertinenza, posta sul lato sud del lotto con accesso dalla Salita Scanzano, un'ampia area con pavimentazione in asfalto, adibita allo sport dotata di due campi polivalenti ed un blocco di spogliatoi. L'area è delimitata lungo il perimetro da un muro di recinzione che la separa dalla strada. Attualmente risulta in stato di abbandono ed in cattivo stato di manutenzione. Sul lato sud del lotto area esterna di pertinenza dell'attività ricettiva, comprende un giardino con aiuole e percorsi pedonali gode di una vista panoramica sul golfo di Napoli, nella zona antistante l'accesso della Hall area adibita a parcheggio. Inoltre è presente nel giardino lato interno chiesa un piccolo fabbricato realizzato in blocchetti di cls e copertura in lamiera per il ricovero dei serbatoi della riserva idrica. Il compendio sebbene accessibile da tre diversi ingressi risulta composto da un unico complesso polifunzionale, collegato da percorsi interni ed esterni, articolato in sale ristorazioni, aula magna, spazi comuni, dormitori, bagni comuni e privati nelle stanze, cappella, teatro, auditorium, aule studio, laboratori, campi sportivi, etc. Il complesso immobiliare è stato realizzato nel 1965 dall'*ex* Istituto *omissis* a servizio dell'attività religiose e delle funzioni oratoriali. Attualmente è occupato da *omissis* che svolge prevalentemente attività di studio, ricerca e valorizzazione delle attività culturali nell'area stabiese. Le attività principali riguardano organizzazioni di seminari, Workshop e convegni con incontri di studio, progetti culturali di interesse archeologico, culturale, naturalistico, turistico. Il complesso nell'insieme versa in un sufficiente stato generale di manutenzione, sebbene siano visibili in alcuni ambienti stati di umidità e di infiltrazioni, causati dalla mancanza di manutenzione ordinaria che necessiterebbero di riparazioni. Il complesso attualmente risulta attivo anche se in ripresa da un periodo di forte crisi economica in considerazione della sospensione dell'attività causata dall'emergenza pandemica. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni nelle camere, nelle aule, negli uffici, nei depositi, cucine ed uffici; e realizzazione di un corpo di fabbrica ad uso spogliatoi risulta Licenza Edilizia n. 42/65 rilasciato in data 22.04.1965 ad *omissis* per la costruzione di un complesso Ricettivo in questo comune alla mappa 3 in via Salita Santa Croce con l'esclusione della Chiesa e del Refettorio con la limitazione dell'altezza dei singoli fabbricati a quella massima consentita di mt 12- Progetto casa per ferie dell'Istituto *omissis*. Permesso di costruire in sanatoria n. 59 del 21/11/2007, ai sensi della L. n. 47/85. per opere difformi alla licenza edilizia n. 42/1965 consistenti nella realizzazione della Chiesa costituita da piano

seminterrato e piano terra, refettorio, terzo e quarto piano il tutto come descritto e riportato nella relazione tecnica e negli elaborati tecnici allegati all'istanza di condono edilizio sopra citata, rilasciato all'Istituto *omissis*. DIA prot. n. 40086 del 02/07/2009 per lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 22 e 23 del DPR 380/2001 L. 19/01. Archiviazione del procedimento in data 08/07/2009 port int. n. 76. Comunicazione di lavori di manutenzione Ordinaria prot. n. 70090 del 11/12/2009 per la messa in sicurezza degli impianti tecnici di *omissis* per opere urgenti di manutenzione e ammodernamento degli impianti generali. Successivamente non risulta registrata alcuna pratica, né provvedimenti di repressione di abusivismo edilizio, come da riscontro effettuato sia su nominativo dei debitori e danti causa, sia per identificativo dell'immobile. per assicurare la messa in sicurezza generale degli impianti tecnici dell'Istituto. Ad oggi, agli atti dell'Ufficio, non risulta rilasciata la certificazione di abitabilità e/o agibilità relativo l'immobile staggito. Non risulta annoverato nell'elenco delle attrezzature ricettive esistenti riportato nell'attuale strumento urbanistico vigente (variante al PRG di adeguamento al PUT approvato con decreto n. 324 del 22.03.2005 della Provincia di Napoli). Dal confronto tra i grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 42/65 e del P. di C. n. n. 59 del 21.11.2007, e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni nelle camere, nelle aule, negli uffici, nei depositi, cucine ed uffici; Realizzazione di un corpo di fabbrica ad uso spogliatoi. Alla luce delle considerazioni sopraesposte, a parere dell'esperto stimatore, il blocco spogliatoi non risulta legittimo in quanto non presente nei grafici allegati alla L.E. del 1965 né nel P. di C. del 2007 e nella valutazione non si terrà conto della superficie in ampliamento non sanabile. Pertanto sarà necessario preliminarmente ripristinare lo stato dei luoghi legittimato con demolizione del corpo spogliatoio. L'esperto di stima ha previsto i costi per il ripristino pari a circa € 10.000,00 con relativa pratica urbanistica da presentare al comune. Successivamente sarà possibile presentare per la diversa distribuzione degli spazi interni Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica, si può stimare un costo di circa € 2.000,00. In conclusione l'intero complesso immobiliare è stato costruito nel 1965 dall'*ex* Istituto *omissis* a servizio dell'attività religiose con realizzazione di Chiesa, Refettorio, Oratorio, Aula Magna, casa per ferie dell'Istituto *omissis*, in difformità dalla L.E. n. 42/1965 successivamente sanata con Permesso di Costruire in sanatoria n. 59 del 21.11.2007. Detto complesso immobiliare confina: a Sud, con Via Salita Scanzano; ad Est con Via Solaro Nuova ed altra u.i.; ad Ovest, con Via Vecchia Solaro ed altra u.i.; a Nord con altra u.i.

#### **DATI CATASTALI**

Il suddetto complesso immobiliare è censito:

nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al foglio 13:

- **p.lla 281 sub. 101**, Via Vecchia Solaro n. 13 Piano S1-T-1-2-3-4, z.c. 1, categoria B/1, classe U, consistenza 40.137 m<sup>3</sup>, sup. catastale: totale 10.332 mq, Rendita € 62.187,06;
- **p.lla 281 sub. 102**, Via Vecchia Solaro n. 13 Piano T, categoria F/1, consistenza 9.625 mq;
- **p.lla 281 sub. 1**, Via Nuova Solaro n. CM, categoria D/6, Rendita € 1.764,00;
- **p.lla 807 sub. 1**, Salita Santa Croce n. CM, categoria D/6, Rendita € 2.016,00;

nel Catasto Terreni del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al foglio 13:

- **p.lla 281**, qualità Ente Urbano, superficie 12.612 mq;
- **p.lla 212**, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie 353 mq, R.D. € 0,29, R.A. € 0,05;
- **p.lla 676**, qualità Frutteto, classe 2, superficie 45 mq, R.D. € 1,05, R.A. € 0,44;
- **p.lla 70**, qualità Frutteto, classe 2, superficie 3.830 mq, R.D. € 89,01, R.A. € 37,58.

Si precisa, ai fini catastali, che alle richiamate p.lle nn. 281 sub. 101, 281 sub. 102 e 281 sub. 1 del foglio 13 del Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia (NA) sono correlati i mappali terreni Foglio 13, p.lla 281, mentre alla suindicata p.lla 807 sub. 1, del citato foglio 13 del Catasto Fabbricati del detto Comune è correlato il mappale terreno Foglio 13, p.lla 70.

**PREZZO BASE D'ASTA EURO 3.487.500,00**(Euro tremilioniquattrocentottantasettemilacinquecento/00), corrispondente a quello del precedente esperimento di vendita espletato in ossequio a quanto disposto dal competente G.E. con il provvedimento reso in data 22.10.2024.

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE ex art. 572 c.p.c.** [corrispondente al 75% (settantacinque per cento) del suindicato prezzo base d'asta] **EURO 2.615.625,00**(Euro duemilioneisecentoquindicimilaseicentoventicinque/00).

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 15.000,00**(Euro quindicimila/00).

### PROVENIENZA

La consistenza immobiliare oggetto del presente avviso di vendita è pervenuta alla parte eseguita in virtù dei seguenti titoli:

- atto di donazione del 13.03.1974, a firma del notaio Raffaele Giusti, Rep.n. 117611, Racc.n. 10826, registrato a Napoli il 14.03.1974 al n. 2179, con il quale l'Istituto *omissis* con sede in Napoli dona all'Istituto *omissis* con sede in Castellammare di Stabia (NA) la seguente proprietà: "[...] *complesso immobiliare sito in Castellammare di Stabia alla via Solaro, località Scanzano, composto da quattro corpi di fabbrica principali, denominati, a causa della loro destinazione, il primo ingresso ed uffici, il secondo abitazioni per la comunità, il terzo cappella, anche per il culto esterno, il quarto aule. I quattro corpi sono collegati tra di loro a mezzo corridoi posti a al piano seminterrato, o al piano terra o al primo piano. In particolare il primo corpo, adibito ad ingresso e ad uffici, si compone di un piano seminterrato, piano terra e primo piano; il secondo corpo destinato ad alloggi si compone di un piano seminterrato e di cinque piani in elevazione, compreso il pianoterra; il terzo corpo, cappella, si compone di un piano seminterrato ed un piano terra; il quarto corpo si compone di un piano seminterrato, piano rialzato e primo piano. Il tutto confina con strada Comunale via Solaro, proprietà omissis proprietà omissis, proprietà omissis, proprietà omissis. Le nuove costruzioni sono in corso di accatastamento a per le stesse è stata presentata istanza con scheda 0013294 reg, il 12.X.1973 al N. 968. Il suolo su cui insistono le fabbriche e le costruzioni rurali sono riportate nel N.C.T. di Castellammare di Stabia alla partita 1850 ancora in ditta omissis con la consistenza di fol. 13 part. 58 vigneto di I are 59.66 con i redditi di L. 974,49 e 236.24, part. 70 Vigneto di I are 38.30 redditi L. 631.95 e 153-20; 68 fabbricato rurale are 1.27 senza redditi, alla partita 2463 ancora in ditta omissis con la consistenza di f. 13 part. 43 vigneto di I are 9.61 con i redditi di L. 158.57 e 38.44, part. 48 agrumeto di III are 12.08 con i redditi di L. 326.16 e 55.57, part. 212 bosco ceduo di VI are 3.53 con i redditi di L. 3.53 e 0.14, alla partita 3031 in ditta omissis con la consistenza di fol.9 part. 257 sub I porz. fabbr. rutale centiare 70 senza redditi [...]"*;

- atto di donazione del 10.06.1974, a firma del notaio Raffaele Giusti, Rep.n. 117907, Racc.n. 10941, registrato a Napoli in data 11.06.1974 al n. 6205, con il quale l'Istituto *omissis* con sede in Napoli dona all'Istituto *omissis* con sede in Castellammare di Stabia (NA) "[...] *dichiara il costituito che con mio atto del 13 Marzo 1974 innanzi citato reg. il 14/3/1974 al N. 2179 l'Istituto omissis donò al riconoscendo ente omissis da denominarsi omissis con sede in Castellammare di Stabia un complesso immobiliare in Castellammare di Stabia alla Via Solaro località Scanzano disposizione effettuata per le finalità di assistenza, studio, ricerca scientifica, educazione, istruzione ed altre finalità di pubblica utilità. Che nell'atto furono omissi alcune indicazioni ai immobili e dati catastali del complesso immobiliare di cui all'atto per cui occorre procedere al presente atto chiarificativo ed integrativo regolato dai patti che seguono. L'Istituto omissis, nel riconfermare la donazione effettuata col citato mio atto 13 marzo 1974 per le finalità di assistenza, studio, ricerca scientifica, educazione, istruzione ed altre finalità di pubblica utilità in favore del riconoscendo ente omissis da denominarsi omissis con sede in Castellammare di Stabia del complesso immobiliare in Castellammare di Stabia alla Via Solaro località Scanzano così come descritto,*

*confinato ed accatastato con l'art. 3 del citato mio atto, precisa che in detto atto venne omessa la indicazione di due particelle catastali che erano relative a mappali derivanti da fabbricati da tempo demoliti. Per cui il costituito precisa che nelle indicazioni catastali del citato mio atto devono intendersi comprese anche le particelle catastali 44 e 282 del foglio 13 di Castellammare di Stabia che erano riportate alla partita 4436 poi soppressa per demolizione in forza del ricorso del 4.10.1971 con note di variazione No 2/72 del 19.4.1972 [...]"*;

- accettazione di donazione del 17.09.1998, Rep.n. 204565, Racc.n. 23429, a firma del notaio Raffaele Giusti, trascritto in data 29.09.1998, ai nn. 28254/21547, con il quale l'Istituto *omissis* accetta unitamente all'atto di donazione in data 13.03.1974 ed all'atto del 10.06.1974 da potere dell'Istituto *omissis* il terreno censito al foglio 13 particelle 281 - 70 - 212 -44 e 282 ed il fabbricato denunciato all'UTE con scheda n. 968 del 1973, per la quota dell'intero in piena proprietà. Si precisa che l'atto in oggetto costituisce l'accettazione di quanto già donato unilateralmente con atto per notaio Raffaele Giusti di Napoli in data 13 marzo 1974 registrato a Napoli il 14 marzo 1974 al n.2179, integrato con altro atto del medesimo notaio rogante del 10 giugno 1974 reg.to a Napoli 11 giugno 1974 al n. 6.205 con cui l'Istituto *omissis* donava all'Istituto *omissis* " [...] il complesso immobiliare sito in Castellammare di Stabia alla via Solaro, località Scanzano, composto da quattro corpi di fabbrica principali, denominati, a causa della loro destinazione, il primo ingresso ed uffici, il secondo abitazioni per la comunità, il terzo cappella, anche per il culto esterno, il quarto aule. I quattro corpi sono collegati tra di loro a mezzo corridoi posti a al piano seminterrato, o al piano terra o al primo piano. In particolare il primo corpo, adibito ad ingresso e ad uffici, si compone di un piano seminterrato, piano terra e primo piano; il secondo corpo destinato ad alloggi si compone di un piano seminterrato e di cinque piani in elevazione, compreso il pianoterra; il terzo corpo, cappella, si compone di un piano seminterrato ed un piano terra; il quarto corpo si compone di un piano seminterrato, piano rialzato e primo piano. Il tutto confina con strada Comunale via Solaro, proprietà *omissis*, proprietà *omissis*, proprietà *omissis*, proprietà *omissis* e strada privata, salvo variazione di proprietà. Allo stato attuale il complesso risulta accatastato ma non ancora censito in quanto nel catasto terreni tutte le particelle del fogl. 13 indicate nell'atto di donazione e nell'atto integrativo sono ora alla partita 1 in ditta aree di enti urbani e promiscue raggruppate nella consistenza unica della particella 281. A completamento del lotto restano in catasto terreni la particella 70 del fol. 13 della superficie di are 38.30 agrumeto di 2<sup>a</sup> con i redditi di 1. 172.350 e 72.770 alla partita 6.467 e la particella 212 del fo. 13 della superficie di are 24.53 bosco ceduo di 4<sup>a</sup> con i redditi di 1. 564e 105 alla partita 6.409 in ditta entrambe all'Istituto *omissis*. La parte urbana è invece alla partita 1.000.430 del NCEU in ditta all'Istituto *omissis* come oggetto dell'accatastamento presentato con pratica 968 del 1973 e la semplice indicazione di via Solari n. 13 senza ulteriori indicazioni. Si precisa altresì che con l'auto del 10 giugno 1974. registrato a Napoli in data 11 giugno 1974 al n. 6.105, si integrava la donazione in precedenza effettuata, per specificare che dovevano intendersi comprese anche le particelle catastali 44 e 282 del foglio 13 [...]";

- atto di compravendita del 05.06.1938 a firma del notaio Pierantoni Claudio, Rep. n. 37764 e Racc. n. 5973 registrato a Roma il 24.06.1938 al n. 17198 volume 568 trascritto a Roma il 26.07.1938 al Reg. gen ord. n. 1368/22213 Reg. gen form. n. 2188/10926. Con il quale la Società *omissis* trasferisce la proprietà all'Istituto *omissis* del terreno sito in Castellammare di Stabia (NA) alla salita Santa Croce censito al catasto terreni al foglio 13 particella 42;

- atto di permuta del 14.05.2002 a firma del notaio Salvatore Di Martino, Rep.n. 110486, Racc.n. 799, trascritto il 31.05.2002, ai nn. 22271/17043, con il quale a titolo di permuta l'Istituto *omissis* trasferisce a favore dell'Istituto *omissis* il quale accetta ed acquista la piena proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Castellammare di Stabia alla località Scanzano, e precisamente: "[...] zonetta di terreno dell'estensione catastale di are 0.45 (centiare quarantacinque), confinante con proprietà dell'Istituto *omissis* e residua proprietà dell'Istituto *omissis* a due lati, salvo altri. Individuata nel Catasto Terreni del Comune di Castellammare di

*Stabia al foglio 13, p.lla 676 (ex 42/b), are 0.45, R.D. Euro 1,04, R.A. Euro 0,44, giusta tipo di frazionamento n. 2465/2002 approvato dall'U.T.E. di Napoli in data 13 maggio 2002. Ad ugual titolo di PERMUTA e con ogni garanzia di legge, l'Istituto omissis, a mezzo del legale rappresentante omissis, cede e trasferisce in favore dell'Istituto omissis, che a mezzo della legale rappresentante omissis, a tale titolo accetta ed acquista, la piena proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Castellammare di Stabia alla località Scanzano, e precisamente: porzione del cortile alla Via Solaro N. 12, della superficie catastale di mq. 36 (metri quadrati trentasei); confinante con proprietà dell'Istituto omissis e proprietà dell'Istituto omissis a due lati, salvo altri. Riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 13, p.lla 281 sub 103, Via Solaro n. 13, p. T, area urbana, mq. 36, senza altre indicazioni [...]"*;

- atto di compravendita del 08.11.2007 a firma del notaio Chiari Roberto Rep.n. 16691, Racc.n. 8961, trascritto in data 15.11.2007 ai nn. 73388/37875, con il quale l'Istituto omissis con sede in Castellammare di Stabia (NA) vende in favore della debitrice esecutata la piena proprietà del seguente comprensorio sito in Castellammare di Stabia (NA) alla Via Solaro: "[...] intero comprensorio immobiliare insistente su una superficie complessiva di circa mq16.600 tutto a corpo e non a misura. Detto Immobile si compone di quattro fabbricati oltre spazi liberi per ricreazione attività sportive e verde. Il tutto è allibrato: nel catasto fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia con i dati di foglio 13 particella 281 subalterno 101 categoria B1 classe U rendita catastale € 62.187,06 mc 40.137, via Solaro n.13 piano S1/T-1/2-3/4, In ditta Istituto omissis; - foglio 13 particella 281 subalterno 102 piano T, area urbana sup.cat, mq. 9.625 via Solaro 13, in ditta Istituto omissis con sede in Castellammare di Stabia; nel catasto terreni del medesimo Comune di Castellammare di Stabia con i dati di foglio 13, particella 70 are 38 centiare 30 frutt. cl. 2 rendita dominicale euro 89, 01 rendita agraria euro 37 58; particella 212 are 3 centiare 53 bosco ceduo cl. 4, rd euro 0, 29 r.a. euro 0 05, in ditta alla parte venditrice; particella 676 ex 42 are 00 centiare 15 Frutteto cl. 2 rd. euro 1,05 r.a. euro 0,44 in ditta come sopra[...]"

#### **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

a) in relazione alla normativa edilizia vigente in materia, dalla documentazione presente nel fascicolo d'ufficio e, in particolare, dalla relazione di stima redatta dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c, Arch. Rosalba Criscuolo, depositata presso la competente Cancelleria in data 05.04.2022, dalla conseguente relazione modificata per note redatta dal medesimo esperto di stima depositata presso la competente Cancelleria in data 30.04.2022, nonché dalle risposte a note redatte dal detto esperto stimatore datate 29.04.2022, si evince che a seguito di richiesta del medesimo esperto di stima mezzo PEC di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Castellammare Di Stabia inerente il reperimento della documentazione urbanistica-edilizia relativa all'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente avviso di vendita il competente Ufficio Tecnico di Castellammare di Stabia (NA) ha rilasciato relativamente all'immobile de quo la seguente documentazione: - Licenza Edilizia n. 42/65 rilasciata in data 22.04.1965 ad omissis dell'Istituto omissis per la costruzione di un complesso ricettivo in questo comune alla mappa 3 in via Salita Santa Croce con l'esclusione della Chiesa e del Refettorio con la limitazione dell'altezza dei singoli fabbricati a quella massima consentita di mt 12 - Progetto casa per ferie dell'Istituto omissis; - Permesso di costruire in sanatoria n. 59 del 21.11.2007, ai sensi della L. n. 47/85 per opere difformi alla licenza edilizia n. 42/1965 consistenti nella realizzazione della Chiesa costituita da piano seminterrato e piano terra, refettorio, terzo e quarto piano il tutto come descritto e riportato nella relazione tecnica e negli elaborati tecnici allegati all'istanza di condono edilizio sopra citata, rilasciato all'Istituto omissis nella persona di omissis; - DIA prot. n. 40086 del 02.07.2009 per lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 22 e 23 del DPR 380/2001 L. 19/01. Archiviazione del procedimento in data 08.07.2009 port int. n. 76; - Comunicazione di lavori di manutenzione Ordinaria prot. n. 70090 del 11.12.2009 per la messa in sicurezza degli impianti tecnici dell'Istituto omissis per opere urgenti di manutenzione ed

ammodernamento degli impianti generali. Dalla medesima documentazione in atti si rileva che successivamente non risulta registrata alcuna pratica, né provvedimenti di repressione di abusivismo edilizio, come da riscontro effettuato dall'esperto di stima sia su nominativo dei debitori e danti causa, sia per identificativo catastale dell'immobile. Dalla richiamata documentazione si rileva che alla data di redazione dell'elaborato peritale, agli atti dell'Ufficio, non risulta rilasciata la certificazione di abitabilità e/o agibilità relativa al complesso immobiliare staggito. Secondo quanto riportato nell'elaborato peritale in atti tale complesso immobiliare non risulta annoverato nell'elenco delle attrezzature ricettive esistenti riportato nell'attuale strumento urbanistico vigente (variante al PRG di adeguamento al PUT approvato con decreto n. 324 del 22.03.2005 della Provincia di Napoli). Dalla detta documentazione e, in particolare, dal confronto tra i grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 42/65 e del P. di C. n. 59 del 21.11.2007, e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: - Diversa distribuzione degli spazi interni nelle camere, nelle aule, negli uffici, nei depositi, cucine ed uffici; - Realizzazione di un corpo di fabbrica ad uso spogliatoi. Dalla richiamata documentazione si rileva che, a parere dell'esperto stimatore, il blocco spogliatoi non risulta legittimo in quanto non presente nei grafici allegati alla L.E. del 1965 né nel P. di C. del 2007e, pertanto, nella valutazione del complesso immobiliare non si terrà conto della superficie in ampliamento non sanabile. Secondo quanto riportato dall'esperto stimatore nell'elaborato peritale versato agli atti sarà necessario preliminarmente ripristinare lo stato dei luoghi legittimato con demolizione del corpo spogliatoio; l'esperto di stima ha previsto i costi per il ripristino pari a circa €. 10.000,00 con relativa pratica urbanistica da presentare al comune. Al riguardo l'esperto di stima evidenzia che *“secondo il tariffario del 2021 la Regione Campania ha previsto una unica voce di tariffa, che si riporta di seguito: R.02.020.005.b.CAM Demolizione parziale o totale di fabbricati Demolizione totale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, compreso puntelli, ponti di servizio, schermature. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza. Fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno. €/mc 17,41. Il costo della demolizione è pari a € 8.913,92 (512 mc x 17,41 €/mc).”* In merito l'esperto di stima ha precisato nel richiamato elaborato peritale che i costi di ripristino sono stati indicati dal medesimo esperto solo ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato ed esulano da qualsivoglia verifica e/o progetto strutturale in quanto gli stessi non sono di competenza dell'esperto stimatore. Successivamente sempre secondo l'esperto di stima sarà possibile presentare per la diversa distribuzione degli spazi interni Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica; costo stimato dall'esperto in circa €. 2.000,00. Dalla richiamata documentazione l'esperto di stima rileva che in conclusione l'intero complesso immobiliare è stato costruito nel 1965 dall'ex Istituto *omissis* a servizio dell'attività religiose con realizzazione di Chiesa, Refettorio, Oratorio, Aula Magna, casa per ferie dell'Istituto *omissis*, in difformità dalla L.E. n. 42/1965 successivamente sanata con Permesso di Costruire in sanatoria n. 59 del 21.11.2007. Dalla suindicata documentazione si rileva che l'esperto stimatore, per tutto quanto sopra riportato, ha precisato nel relativo elaborato peritale in atti che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo, nonché le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi. Dalla medesima documentazione in atti, non risultano notizie di eventuali ulteriori interventi e/o opere effettuati ai cespiti oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritti, da assoggettare a domanda di concessione o autorizzazione anche in sanatoria; in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001

n.380 (già articoli 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della medesima legge n. 47 del 1985). Si precisa, altresì, che ogni eventuale oblazione, adempimento, ammenda, onere, imposta e/o sanzione, relativi a difformità esistenti e/o a modifiche catastali (ivi inclusi eventuali accatastamenti) saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Dalla suindicata documentazione si rileva che l'esperto di stima al fine di verificare la continuità dei dati catastali attuali e quelli contenuti negli atti di provenienza ha provveduto ad effettuare una analisi delle visure storiche, degli stralci di mappa delle *ex* particelle e delle precedenti planimetrie catastali da cui si rileva che: a) dalla lettura della visura storica della p.lla 281 sub. 1 al NECU risulta: 1 – 11.04/2012 unità afferenti edificate su aree di corte Categ. D/6; b) dalla lettura della visura storica della p.lla 281 sub. 101 al NECU risulta: 1 – 12.10.1973 Costituzione P. 968 Anno 1973; 2 – 12.02.1996 Variazione p.lla 281, sub 101, categ B/1 cons. 40.137, diversa distrib. spazi interni; c) dalla lettura della visura storica della p.lla 281 sub. 102 al NECU risulta: 1 – 24.04.2002 costituzione di area urbana mq 9.625; d) dalla lettura delle visure storica della p.lla 807 sub. 1 al NECU risulta: 1 – 29.12.2011 Costituzione Categ. D/6; e) dalla lettura della visura storica della p.lla 281 al NCT risulta: 1 – 18.02.1977 Ente Urbano Superficie: 2.880 mq; 2 – 28.11.1987 Ente Urbano Superficie: 12.612 mq; f) dalla lettura della visura storica della p.lla 212 al NCT risulta: 1 – 18.02.1977 Bosco Ceduo Superficie: 353 mq; g) dalla lettura delle visure storica della p.lla 676 al NCT risulta: 1 – 18.02.1977 p.lla 42 Frutteto Superficie: 624 mq; 2 – 13.05.2002 Frazionamento p.lla 676 Frutteto Superficie: 45mq. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 13 particella 42, particella 675; h) dalla lettura della visura storica della p.lla 70 al NCT risulta: 1 – 18.02.1977 Frutteto Superficie: 3.830 mq Mappali Fabbricati Correlati F. 13 – p.lla 807 Dalla richiamato elaborato peritale l'esperto di stima rileva che in conclusione il complesso immobiliare oggetto del presente avviso di vendita è stato edificato sulla p.lla 281 denunciato all'UTE con scheda n. 968 del 1973 e successivamente variato nel 1996 negli attuali identificativi catastali. Dal medesimo elaborato peritale si evince che l'esperto di stima, sempre ai fini catastali, come ultima analisi al fine di verificare la continuità tra gli attuali identificativi catastali e le *ex* particelle di terreno ha effettuato ricerca dei precedenti stralci di Mappa anteriore all'inserimento della mappa vettorializzata Wegis al N.C.T. e da cui si rileva che l'attuale fabbricato oggetto di pignoramento che insiste sulla p.lla. 281 ed i terreni identificati nell'atto di donazione del 1974 sono variati negli attuali identificativi catastali; in conclusione dall'esame della documentazione acquisita dall'esperto di stima (quale l'atto di provenienza, le visure catastali, planimetrie catastali pregresse, stralci di mappa storiche e lo stato dei luoghi) il medesimo esperto rileva per l'u.i. oggetto di pignoramento la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ed i passaggi di proprietà. Dalla suindicata documentazione si evidenzia, altresì, che a seguito di verifiche effettuate dall'esperto di stima presso l'Agenzia del Territorio di Napoli il medesimo tecnico rileva che dallo stralcio di Mappa Terreni la particella sulla quale insiste il fabbricato, identificato al NCT al foglio 13, p.lle 281, 212, 70, 676 e 807 rappresenta correttamente l'area di sedime del fabbricato. Dalla detta documentazione in atti si evince che all'atto del sopralluogo è stato eseguito dall'esperto stimatore un dettagliato rilievo metrico e fotografico dell' u.i. in questione al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e sono state rilevate dal medesimo esperto le già richiamate seguenti difformità: - Diversa distribuzione degli spazi interni nelle camere, nelle aule, negli uffici, nei depositi, cucine ed uffici; - Realizzazione di un corpo di fabbrica ad uso spogliatoi. Secondo l'esperto di stima sarà necessario a seguito di pratica edilizia per la regolarizzazione della suddetta variazione predisporre Docfa per aggiornamento catastale con costi preventivati in €. 3.000,00 circa. Dalla richiamata documentazione si rileva che: - l'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorata; - l'immobile non deriva da una maggiore consistenza originaria; le particelle pignorate nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare in questione, non sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. Dalla richiamata

documentazione si rileva che da indagini effettuate dall'esperto di stima presso gli uffici tecnici del Comune di Castellammare di Stabia (NA) non si rileva l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici sui beni pignorati si precisa che l'intero territorio: - rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42, Parte Terza (D.M. 15.02.1962 pubblicato sulla G.U. n. 68 del 14.03.1962, tuttora efficace a tutti gli effetti del citato D.Lgs 42/2004 art. 157, comma 1, lettera b); - rientra nel perimetro del Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentina-Amalfitana, approvato con legge Regionale n. 35 del 20.06.1987 pubblicato sul BURC n. 40 del 20.07.1987 e, pertanto, sottoposto alle norme di attuazione allegate al suddetto P.U.T. Dalla medesima documentazione agli atti si rileva che il certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania attesta che nel territorio di Castellammare di Stabia (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici. Dalla richiamata documentazione si rileva che il complesso immobiliare oggetto del presente avviso di vendita non risulta dotato di condominio. Dalla documentazione prodotta dall'esperto di stima nell'elaborato peritale agli atti si rileva che è stato pubblicato l'Avviso pubblico – avvio procedura ex comma 3 art. 7 del Regolamento regionale n. 5/2011 – proposta del Piano Urbanistico Comunale di Castellammare di Stabia (NA) che con Delibera di Giunta Comunale n. 6 del 09.02.2022 è stata adottata la proposta del Piano Urbanistico Comunale e del Rapporto Ambientale per la procedura VAS integrata alla Vinca. Dalla Tavola D4/4 Uso del suolo e modalità di intervento per le aree d'interesse si prevedono le seguenti destinazioni: Secondo le previsioni del Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Castellammare di Stabia Legge Regionale n. 16 del 2004 e s.m.i. si rileva dalla Relazione Generale Di Piano nell'art. 7.4.3 le varie destinazioni d'uso dell'area su cui insiste il compendio oggetto di esecuzione immobiliare in particolare per maggiore consistenza della p.lla 281 le seguenti destinazioni: *“Destinazioni d'uso: Il sistema della residenza è articolato nei seguenti sottosistemi: • R5: i tessuti urbani collinari: corrispondente ai tessuti urbani corrispondenti agli insediamenti collinari posti sulle pendici settentrionali di Monte Faito (Scanzano, Mezzapietra, Privati, Quisisana, Solaro). Categorie funzionali La categoria funzionale attività turistico ricettive – Tr.”* Per quanto riguarda le aree scoperte identificate alle p.lle 281 e 70 risultano le seguenti zone: *“Destinazioni d'uso: Il sistema dei luoghi centrali è articolato nei seguenti sottosistemi: • L2: grandi attrezzature della città Categorie funzionali Aree A Standard per la residenza: • Spo – Grandi attrezzature sportive* Come indicato nell'Avviso pubblico *“Che con la adozione della proposta di Piano Urbanistico Comunale entrano in vigore le misure di salvaguardia e durano fino all'approvazione dello stesso e comunque per un periodo conforme alla legge regionale, di cui all'art. 10 della L.R. n. 16/2004 e ss. mm. e ii.; Che le misure di salvaguardia hanno lo scopo di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con il Piano adottato e non ancora approvato; Che dalla data di Adozione del Piano, il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune concede l'assenso alla realizzazione di interventi edilizi conformi allo strumento urbanistico vigente e non in contrasto con il Piano adottato indipendentemente dalla data di presentazione delle relative richieste.* Secondo quanto riportato nell'elaborato peritale in atti, fatte salve eventuali rideterminazioni degli organi preposti alla definizione dello strumento normativo comunale, l'esperto di stima rappresenta che all'approvazione risulterebbe ipotizzabile il cambio di destinazione d'uso con la precisazione che il tutto resta però indeterminato agli esiti della definizione dello strumento urbanistico. Dalla medesima documentazione in atti, a seguito di verifica effettuata dall'esperto di stima a mezzo PEC all'ufficio della Regione U.O.D. risulta per l'unità immobiliare in questione quanto segue: *“da interrogazione effettuata sul sistema telematico in funzione dall'anno 2014 (anche con dati parziali 2013) ad oggi, risulta essere presente certificato APE e relativo attestato di presentazione sulla piattaforma regionale avente N° Progressivo AENGR-15469-06/05/2015 19.26.38.01, redatto a firma Geom. omissis data di emissione 30.04.2014 da cui si rileva la Classe Energetica Globale dell'Edificio “G”, scadenza 10 anni”.* Dalla richiamata documentazione si rileva che l'esperto stimatore al riguardo riferisce che non risulta allegato il libretto d'impianto ed il rapporto dei

controlli dei fumi (allegato I o II). Secondo quanto riferito sul punto dal medesimo esperto di stima nell'elaborato in atti l'APE ha validità di 10 anni se allo stesso sono allegati i documenti degli impianti energetici presenti (nel caso specifico di Riscaldamento e produzione di acqua sanitari), il libretto d'impianto ed il rapporto di controllo (allegato I o II) che dimostrano il rispetto della normativa vigente; quando questi documenti non sono allegati all'attestato la validità dell'APE è fino al 31 dicembre dell'anno successivo a quello di emissione e, nel caso specifico, non essendo stata allegata la documentazione descritta in precedenza la scadenza dell'APE in questione è il 31.12.2015; per i restanti immobili oggetto della presente vendita censiti al NCEU al F. 13, P. 281 sub. 1, categ. D/6, e F. 13, P. 807 sub. 1, categ. D/6 gli stessi risultano esenti dalla produzione della suddetta Certificazione. Dalla relazione integrativa depositata dal medesimo esperto di stima presso la competente Cancelleria in data 04.11.2024, relativa alla presenza presso l'immobile oggetto di pignoramento di alcune antenne di telefonia mobile poste sui terrazzi di copertura dei cespiti in questione e, in particolare, in merito alla presenza sul lastrico solare (identificato al NCEU al Foglio 13, particella 281 sub 101) di n. 4 paline porta antenne, ancorate sulla copertura, accessibile mediante scala metallica, e collegati con dei cavi ad apparati e quadri elettrici posizionati all'interno di armadietti metallici posti al piano terra del fabbricato in un'area recintata, si rileva che il detto esperto stimatore ha evidenziato che la stima del compendio pignorato già determinata non ha subito nessuna variazione di valore, anche in considerazione della riduzione del valore di mercato già praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Dalla medesima documentazione, si rileva, inoltre, che la vendita in questione non è assoggettata a quanto previsto dall'art. 13 del D.M. n. 37 del 22.01.2008, così come abrogato dall'art. 35 del d.lgs n. 112 del 25.06.2008 e s.m.i, e non è assoggettata a quanto previsto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31.05.2010, n.78 convertito in L. 30 luglio 2010, n. 122 e s.m.i.;

**b)** ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche e/o integrazioni, ai sensi e per gli effetti delle attuali disposizioni di legge in materia, dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dall'esperto di stima e datato 10.12.2024 (Rif. REG\_PROT – 0070226 – Ingresso – 19.11.2024) si evince che l'area censita al NCT al fl. 13, p.lle 281, 70, 807, 212 e 676 (rif. mappa terreni correlati p.lla 70): A) Secondo il vigente Piano Regolatore Generale (approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale Campania n. 8180 del 04.07.1980, entrato in vigore il 01.02.1981. Con Delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 16.12.1999 è stata adottata la Variante di Adeguamento del P.R.G. al P.U.T. (Piano Urbanistico Territoriale), ai sensi della Legge Regionale 35/87. La Variante di Adeguamento è stata approvata (con prescrizioni) con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 324 del 22/03/2005 e n. 155 del 20.03.2007, pubblicato sul B.U.R.C. (Bollettino Ufficiale Regione Campania) n. 23 del 23.04.2007, vigente dalla data del 09.05.2007), ricade in zona omogenea e, precisamente: F. 13, P. 70, 807 (rif. Mappa terreni correlati p.lla 70) Destinazione di P.R.G.: F 16 (1-B; - 4; - 6; - 7; ) - Zona Parcheggio [nella maggiore estensione] – Ricade nelle zone 1-B del P.U.T. Destinazione di P.R.G. A2 (1-B) - Insediamenti Collinari [nella minore estensione] – Ricade nelle zone 1-B del P.U.T. (Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado).; F. 13 P. 212 Destinazione di P.R.G. F 9 (1-B)-Parco Annesso Alle Nuove Terme Ricade nella zona 1-B del P.U.T. (Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado). F. 13 P. 281 Destinazione di P.R.G. A2 (1-B) - Insediamenti Collinari – [nella maggiore estensione] Ricade nella zona 1-B del PUT - Tutela ambiente naturale di 2° F 16 (1-B; - 4; - 6; - 7) - Destinazione di P.R.G. ZONA PARCHEGGI grado [nella minore estensione] – Ricade nelle zone 1-B del P.U.T. F. 13, P 676 Destinazione di P.R.G. F 5 (1-B) - Attrezzature Di Interesse Comune Ricade nella zona 1-B del P.U.T. B) Secondo il Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana, (PUT), di cui alla Legge Regionale 27.06.1987 n. 35, l'area al Foglio 13 Particelle 70, 212, 281, 676, 807 (rif. mappa terreni correlati p.lla 70) ricade in zona territoriale: Zona Territoriale 1b Tutela dell'ambiente naturale - 2° grado agricole - Art.17 del P.U.T. Area Sorrentino Amalfitana L.R.n.35 del 27/06/1987. C) Secondo il piano stralcio di Assetto Idrogeologico, AdB Distrettuale dell'Appennino Meridionale, Piano Stralcio per l'Assetto

Idrogeologico (PSAI), dei territori dell'ex Autorità di Bacino Campania Centrale, aggiornato nel 2015, adottato con delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23 febbraio 2015, B.U.R.C. n.20 del 23/03/2015; Attestato, del Consiglio Regionale n° 437/2 del 10/02/2016, di approvazione della D.G.R.C. n.° 466 del 21/10/2015 - BURC n.14 del 29/02/2016, nonché Variante al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico approvata con Decreto del S.G. n. 473 del 14.04.2020, l'area al Foglio 13 Particelle P. 70, 212, 281, 676, 807 (rif. mappa terreni correlati p.lla 70) ricade in zona: • Pericolosità da frana: P1: p.lle 70, 807 (rif. mappa terreni correlati p.lla 70), 212, 281 e 676 P3: 212 e 281 • Rischio da frana: R1: p.lle P1: 70, 807 (rif. mappa terreni correlati p.lla 70), 212, 281 e 676 R3: 212 e 281 • Pericolosità idraulica: Assente • Rischio idraulico: Assente • Vulnerabilità idraulica a carattere topografico: Assente. D) Secondo il "Piano Stralcio Erosione Costiera", visto il D.G.R. n. 572 del 19.10.2012 (pubblicata sul BURC n. 68 del 29.10.2012) dell'ex AdB regionale del fiume Sarno, nonché la Delibera del Comitato Istituzionale N 33 del 29.12.2014 - Ripermimetrazione di aree a pericolosità e rischio inondazione da "run-up" nell'ambito di porzioni del territorio comunale di Castellammare di Stabia in variante al vigente P.S.D.C. dell'ex Autorità di Bacino del Sarno - "Carta del rischio della fascia costiera l'area al F. 13 P.lle 70, 212, 281, 676, 807 (rif. mappa terreni correlati p.lla 70) Non rientra nella perimetrazione del "Piano Stralcio Erosione Costiera" E) Secondo la Deliberazione di Giunta Comunale n. 42/2024 del 17.10.2024, l'area non è interessata dalla carta del catasto incendi ai sensi della L. 353/2000 e s.m.i.: l'area al Foglio 13 Particelle P. 70, 212, 281, 676, 807 (rif. mappa terreni correlati p.lla 70) Negli ultimi 15 anni, l'area non è stata percorsa dal fuoco F) Secondo la perimetrazione del Vincolo Idrogeologico ex R.D. n. 3267/1923, l'area: al Foglio 13 Particelle 70, 212, 281, 676, 807 (rif. mappa terreni correlati p.lla 70) Non rientra nella perimetrazione del "Vincolo Idrogeologico ex R.D. n. 3267/1923". Il territorio cittadino è interamente vincolato alle disposizioni contenute del D.lvo n. 42/04 "Codice delle disposizioni legislative in materia di beni culturali". Inoltre, come da comunicazione Prt.G. 0008414/2021 - E - 09/02/2021 della Giunta Regionale Regionale della Campania - Direzione Generale per le Politiche Agricole Alimentari e Forestali U.O.D. - Ufficio Centrale Foreste e Caccia - 50.07.04 si fa presente che "nell'Ordinanza del Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise del 21 Agosto 1933, relativa al Comune di Castellammare di Stabia (NA), si può leggere che, nel territorio di pertinenza del Comune medesimo non vi sono terreni gravati da usi civici". Infine, si evidenzia che con Delibera di Giunta Comunale n. 6 del 09.02.2022 è stata adottata la proposta del Piano Urbanistico Comunale di Castellammare di Stabia. Pertanto, ai sensi dell'art. 10 della L.r. 16/2004 e s.m.i., << tra l'adozione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, o delle relative varianti, e la data della rispettiva entrata in vigore sono sospese: a) l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi in contrasto con la disciplina contenuta nei piani o nelle varianti in corso di approvazione; b) l'approvazione di strumenti di pianificazione sottordinati che risultano non compatibili con i piani o le varianti adottati. Le sospensioni di cui al comma 1 non possono essere protratte per oltre dodici mesi decorrenti dalla data di adozione dei piani o per oltre quattro mesi dalla data di adozione delle varianti. Decorsi inutilmente tali termini si procede ai sensi dell'articolo 39 della presente legge>>. Con nota a mezzo p.e.c. dell'11.12.2024 l'esperto di stima riferisce che allo stato attuale risulta ancora vigente il Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.A.P. n. 324 del 23/03/2005 e n.155 del 20/03/2007, pubblicato sul B.U.R.C. n. 23 del 23/04/2007 e, pertanto, il Piano Adottato con delibera di G.C. n. 6 del 09.02.2022 integrato con le osservazioni recepite con la delibera n. 85 del 28.06.2022 non risulta approvato ma ancora in fase di acquisizione dei pareri richiesti.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il complesso immobiliare oggetto del presente avviso di vendita è occupato da un soggetto estraneo alla procedura esecutiva immobiliare in questione giusto contratto di locazione commerciale redatto sempre per scrittura privata e firme autenticate dal Notaio Maria Teresa Matrone in data

01.08.2019, rep. 1816, racc 714, registrato a Napoli in data 01.08.2019 al n. 2974 e trascritto in data 02.08.2019 ai n.ri 30597/39325, canone contrattuale riportato € 18.000,00(Euro diciottomila/00) annui, oltre IVA.

A tal uopo si evidenzia che il competente G.E. con il richiamato provvedimento reso in data 17.05.2022 ha dichiarato l'inopponibilità del detto contratto di locazione alla procedura esecutiva immobiliare in questione per viltà del canone autorizzando l'occupazione, salvo condotte ostruzionistiche, da parte dell'occupante fino all'aggiudicazione e con il successivo suindicato provvedimento reso in data 25.03.2023, nel ribadire l'inopponibilità del detto contratto di locazione alla procedura esecutiva immobiliare, per viltà del canone, come già statuito con il richiamato provvedimento del 17.05.2022, ha rigettato l'istanza di sospensione dell'esecuzione di cui all'atto di opposizione agli atti esecutivi ex art. 617, co. 2, c.p.c., versato in atti, avverso la richiamata ordinanza del 17.05.2022.

### SEGNALAZIONI

Si precisa che sull'unità immobiliare oggetto del presente avviso di vendita grava la seguente formalità pregiudizievole anteriore alla trascrizione del pignoramento (del 06.02.2020 R.P. 3874 R.G. 5086), che ha dato origine al procedimento in questione, la quale potrebbe non essere oggetto di cancellazione ex art. 586 c.p.c. e, precisamente s.e.o.:

- trascrizione del 02.08.2019 R.P.39325 R.G. 30597 Atto tra Vivi – Locazione Ultraventennale per Notaio Matrone Maria Teresa Numero di repertorio 1816/714 Data 01.08.2019.

Si fa presente, inoltre, che secondo quanto riportato nell'elaborato peritale in atti tale complesso immobiliare non risulta annoverato nell'elenco delle attrezzature ricettive esistenti riportato nell'attuale strumento urbanistico vigente (variante al PRG di adeguamento al PUT approvato con decreto n. 324 del 22.03.2005 della Provincia di Napoli).

Si evidenzia, come risultante dalla relazione integrativa depositata dall'esperto di stima presso la competente Cancelleria in data 04.11.2024, inoltre:

- la presenza presso l'immobile oggetto di pignoramento di alcune antenne di telefonia mobile poste sui terrazzi di copertura dei cespiti in questione e, in particolare, in merito alla presenza sul lastrico solare (identificato al NCEU al Foglio 13, particella 281 sub 101) di n. 4 paline porta antenne, ancorate sulla copertura, accessibile mediante scala metallica, e collegati con dei cavi ad apparati e quadri elettrici posizionati all'interno di armadietti metallici posti al piano terra del fabbricato in un'area recintata;
- la sussistenza di un contratto di sublocazione relativo all'impianto di antenne di telefonia mobile in questione (denominato contratto di sublocazione I870NA 4OF04559 Castellammare) sottoscritto in data 25.11.2022 tra la Società occupante il compendio pignorato "omissis" e la Società "omissis", registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale dell'Aquila al numero 7626/2022 serie 3T, avente ad oggetto l'occupazione al piano terra di circa 8 mq per area apparati e l'area in copertura di circa 12 mq per posizionamento di quattro paline di ancoraggio antenne e parabole ponti radio, della durata di anni 6(sei) con canone contrattuale annuo di €. 48.000,00 (quarantottomila/00) + IVA.

A tal uopo si rileva che il competente G.E., giusto provvedimento reso in data 05.11.2024 ha, tra l'altro, autorizzato la dichiarazione di inopponibilità del detto contratto di sublocazione alla procedura esecutiva immobiliare in questione

Si fa, altresì, presente che la debitrice esecutata aveva originariamente esercitato, laddove attuabile, l'opzione per l'applicazione IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/72 comma 1 n. 8 ter e s.m.i. essendo i cespiti assoggettati al vincolo del pignoramento beni strumentali della medesima esecutata successivamente revocata, da parte della medesima Società esecutata, con comunicazione p.e.c. del 25.09.2024.

### CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA TELEMATICA

## **1) DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA**

### **LA VENDITA AVVERRA' MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

La vendita avrà luogo il giorno **27(ventisette) febbraio 2025**(duemilaventicinque), alle ore **17,00**(diciassette e zero minuti) con il prosieguo, innanzi al Professionista delegato **Avv. Raffaele Fiore** presso il suo studio sito in **SALERNO** al Corso Giuseppe Garibaldi n. 194.

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

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo *web* "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) del Ministero della Giustizia.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, entro le ore **23.59**(ventitre e minuti cinquantanove) del giorno precedente la data della vendita e, pertanto, **entro le ore 23.59(ventitre e minuti cinquantanove) del giorno 26(ventisei) febbraio 2025(duemilaventicinque).**

\*\*\*\*\*

Il **gestore della vendita telematica** è la società "**ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**";

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

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

### **2) OFFERTA DI ACQUISTO**

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

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

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

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

- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

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

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

**Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

*oppure*

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

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offerta@pvt.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'invalidità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si rende noto, inoltre, che:

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

### **3) CAUZIONE**

La **cauzione**, per un importo non inferiore al 10%(dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (TRIBUNALE TORRE ANNUNZIATA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 16/2020 CAUZIONI) acceso presso la Banca di Credito Popolare - Filiale 166 di Torre del Greco (NA) Via Nazionale 1005, recante il seguente **codice IBAN: IT 41 T 05142 27602 CC1666037664**.

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

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il Professionista delegato non 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 degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

### **4) ESAME DELLE OFFERTE**

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

Nello specifico:

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

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

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

della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

#### **5) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

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

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

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

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

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

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 13:00**(tredici e zero minuti) del **06(sei) marzo 2025**(duemilaventicinque) (coincidente con il settimo giorno successivo a quello in cui il Professionista delegato ha avviato la gara)

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15(quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15(quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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

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

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

#### **6) 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.*

#### **7) SALDO PREZZO**

Il saldo del prezzo e delle spese di trasferimento dovrà essere versato entro il termine 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 prezzo dovrà aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (PROCEDURA RGE 16/2020) acceso presso la Banca di Credito Popolare - Filiale 166 di Torre del Greco (NA) Via Nazionale 1005, recante il seguente **codice IBAN: IT 77 L 05142 27602 CC1666026073** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), *oppure* tramite consegna al

Professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n. 16/2020 R.G.E.*".

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

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

#### **8) FONDO SPESE**

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

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità: o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (TRIBUNALE TORRE ANNUNZIATA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 16/2020 SPESE AGGIUDICATARIO) acceso presso la Banca di Credito Popolare - Filiale 166 di Torre del Greco (NA) Via Nazionale 1005, recante il seguente **codice IBAN: IT 49 R 05142 27602 CC1666037670** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al Professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n.16/2020 R.G.E.*".

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

#### **9) PUBBLICITA' LEGALE**

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

- inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno 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;
- 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;
- 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) - Gruppo eBay, nonché sul sito internet [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it), 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;

- 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.

### **10) 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, *cf.* 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il Professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle

iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

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

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

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

### **15) PRECISAZIONI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti a 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 evidenziate in perizia, non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;

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

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

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

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio sito in SALERNO al Corso Giuseppe Garibaldi n. 194 ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: tel: 089.2583436; indirizzo di posta elettronica certificata: "[avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it)".

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione, ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori, il medesimo Professionista delegato Avv. Raffaele Fiore (recapiti telefonici: 089.2583436); indirizzo di posta elettronica certificata: "[avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvraffaelefiore@pec.ordineforense.salerno.it)".

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

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

Salerno, il giorno 12(dodici) dicembre 2024(duemilaventiquattro).

Il Professionista delegato  
Avv. Raffaele Fiore