

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA – UFFICIO ESECUZIONI

AVVISO DI VENDITA



Procedimento di espropriazione immobiliare R.G. E. n. 106/2022

Professionista delegato e custode giudiziario: avv. Maria Luigia Miccio

Il sottoscritto avvocato Maria Luigia Miccio, con studio in S.Agnello, via Cappuccini n. 66, delegato, ai sensi dell' art. 591 *bis* c.p.c., dal giudice dell'esecuzione dott.ssa A.M. Diana (Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torre Annunziata) con ordinanza del 9.1.2024, al compimento delle attività previste dall'art. 591 *bis* c.p.c.,

AVVISA

VENDITA CON MODALITA' TELEMATICHE

SENZA INCANTO ASINCRONA

- che il giorno **10 del mese di luglio dell'anno 2024 alle ore 9**, attraverso il collegamento operato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), procederà all'esame delle offerte pervenute per la vendita con modalità telematica senza incanto del seguente LOTTO UNICO

Nel Comune di Boscoreale, alla via Barone Massa n. 17-19, piena ed intera proprietà di fabbricato allo stato grezzo, con annesso fondo agricolo, composto da piano terra e piano interrato

\*\*\*\*\*

il tutto come descritto in seguito oltre che dettagliatamente nella perizia di stima ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Nella data sopra indicata si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e,

eventualmente all'avvio della gara con modalità telematiche alle seguenti prescrizioni:

- il **gestore della vendita telematica** la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.

- il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

- il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Maria Luigia Miccio.

\*\*\*\*

Modalità di partecipazione

1) Le offerte di acquisto devono pervenire entro il giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, ovvero **entro il 9.7.2024**.

L'offerta potrà 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, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

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, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

- 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 e contatti;

- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e 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;

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

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- 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 da "procuratore legale" art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

- oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che

tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero

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

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

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).

**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 *marialuigia.miccio@forotorre.it*.**

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

2) La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "TRIB TORRE ANN.TA RGE N. 106/2022" acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo codice IBAN IT 53 L 01005 03400 000000016145.

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 non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, 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 al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia

ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

**3) 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'accesso all'area riservata del portale del gestore accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

4) Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) Se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) Se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO) ma comunque in misura almeno pari all'OFFERTA MINIMA, l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

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

- a) In primo luogo ed in ogni caso, alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, con la precisazione che il bene verrà 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 (o PREZZO DI RIFERIMENTO) 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 deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del

prezzo offerto; dell'entità della cauzione presentata; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.



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

- 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 del 17.7.2024, ovvero il settimo giorno successivo** a quello in cui il professionista ha avviato la gara;

*EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA*: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito 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, ovvero in data **18.7.2024 ore 9.00**;

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

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

6) Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al valore d'asta (offerta minima di seguito indicata); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

7) Nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate tempestivamente nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., si provvederà come segue.

7.1) Non si potrà procedere alla vendita e si provvederà sull'istanza di assegnazione 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 di importo INFERIORE al valore d'asta (o prezzo di riferimento);
- c) La vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di PIU' offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato INFERIORE al valore d'asta (o al prezzo di riferimento);

- d) La vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di PIU' offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque INFERIORE al valore d'asta (o prezzo di riferimento).

7.2. In presenza di una delle condizioni sopra indicate:

- a) Il creditore procedente e gli eventuali creditori intervenuti dovranno depositare entro il termine di 30 giorni 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) Nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine di cui sopra assegnato ai creditori – il professionista delegato determinerà l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
- c) Il soggetto istante dovrà nel termine di 60 giorni dalla comunicazione versare le spese come sopra determinate e l'eventuale conguaglio dovuto;
- d) Il professionista delegato trasmetterà al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla

documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c..



8) Versamento saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni (senza alcuna sospensione feriale) dalla data in cui l'aggiudicazione è diventata definitiva, ovvero nel più breve termine indicato nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "TRIB TORRE ANN.TA RGE N. 106/2022" acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo codice IBAN IT 53 L 01005 03400 000000016145 (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 alla procedura.

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

Nel caso in cui l'esecuzione forzata si svolga su impulso o 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, nelle modalità di cui sopra, ed le spese di trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, nei

limiti della parte del suo credito 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. 385/1993.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, nello stesso termine di cui  
sopra, dovrà versare un importo pari al 20% per tutte le tipologie di immobili,  
ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un  
importo pari al 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 (ivi comprese le  
spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle  
iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento),  
salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza. Tale ultimo versamento  
potrà avvenire o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a  
"TRIB TORRE ANN.TA RGE N. 106/2022" acceso presso Banca Nazionale  
del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo codice  
IBAN IT 30 M 01005 03400 000000016146, oppure tramite consegna al  
professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato alla  
procedura.

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

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 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 satisfattiva) o dal versamento delle spese (se satisfattiva). L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Anche le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., dovrà consegnare, contestualmente al versamento del saldo prezzo, copia del contratto di finanziamento, ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

9) L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al tempo del decreto di trasferimento.

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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in

corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti

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.

10) La pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia dell'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- mediante inserzione sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** e **www.astalegale.net**, di copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

- mediante pubblicazione, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate”, sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Immobiliare.it, almeno **40 (quaranta) 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;

- divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile staggito

11) A norma dell'art.591 bis c.p.c. le attività di vendita saranno espletate attraverso il collegamento operato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il fascicolo della procedura è consultabile presso la cancelleria.

Il custode giudiziario avvocato Maria Luigia Miccio, nominato dal giudice dell'esecuzione dott.ssa A.M. Diana – Ufficio Esecuzioni del Tribunale di Torre Annunziata, con provvedimento del 2.1.23, fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell'immobile rendendosi disponibile ove possibile o delegando un proprio collaboratore ad accompagnare qualunque interessato a visitare l'immobile.

Maggiori informazioni presso delegato e custode giudiziario: Tel. 3497580644; o Cancelleria del Tribunale di Torre Annunziata.

#### DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Nel Comune di Boscoreale, alla via Barone Massa n. 17-19, piena ed intera proprietà di fabbricato allo stato grezzo, con annesso fondo agricolo, composto da piano terra e piano interrato, di cui il piano terra è composto da quattro vani, due locali da destinarsi presumibilmente a w.c., un ripostiglio, disimpegno, un soppalco. La superficie utile netta abitazione al piano terra 125,5 mq; superficie utile netta cantinato: 140 mq; consistenza catastale

complessiva fondi 6.134 mq.

In perizia è segnalata al piano interrato la presenza di materiale di amianto, il cui costo di smaltimento è stato computato e detratto dal valore di stima.

L'immobile è attualmente riportato al Foglio 20:

- P.LLA 111, SUB. 2, Cat. C/2, Cons. mq. 70,0 - Piano S1 (graff. con p.lla 114, sub. 1), rendita € 97,61

- P.LLA 111, SUB. 3, Cat. A/3, Cons. 7 vani - Piano T-1 (graff. con p.lla 114, sub. 2 e p.lla 112, sub. 4) - ex p.lla 111, sub.1 e p.lla 112, sub. 1, rendita € 415,75

e al N.C.T. di detto Comune al Foglio 9:

- P.LLA 24, Cons. are 22,61 - AGRUMETO Cl. U, R.D. 70,06, R.A. 21,60

- P.LLA 544, Cons. are 38,73 - AGRUMETO Cl. U, R.D. 120,01, R.A. 37,00

Confini unità abitativa al piano terra; confini liberi per i lati N-S, rispettivamente verso il giardino e la corte, mentre ad ovest si congiunge con fabbricato alieno alla p.lla 103 e ad est, con la restante consistenza della p.lla 112 individuata con l'u.i. al sub. 3, estranea alla procedura; confini fondo: il confine per i lati N-O demarca un limite lineare e netto, definito a mezzo di muri in pietrame, diversa condizione invece al margine ovest, più frastagliato e irregolare, delimitato in parte da muri e nella parte alta anche da reti metalliche emergenti dalla fitta vegetazione infestante di bordo; mentre a sud termina con il fabbricato del medesimo lotto.

Stato di occupazione: non abitato, ma nella disponibilità del debitore.

Dalla perizia, cui si rinvia anche per le ulteriori informazioni inerenti la situazione edilizia-urbanistica, risulta che il lotto oggetto della presente vendita ricade:

- è soggetta a vincolo generico di tutela paesaggistica ex art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004, L. n. 1497/1939, ai sensi dell'art. 10 della legge n. 137 del 06/07/2002

- ai sensi della L.R. n.21 del 10/12/2003 rientra nella zona rossa ad alto rischio della pianificazione nazionale d'emergenza dell'area vesuviana del dipartimento della Protezione Civile, in cui vige il divieto dell'incremento dell'edificazione a scopo residenziale.

- in perizia si legge altresì che *“Con Sentenza del TAR Campania del dicembre 2020 veniva annullata la Delibera di approvazione del PUC, D.C.C. n. 156 del 06/08/2019, pubblicato sul B.U.R.C. del 19/08/2019, pertanto allo stato attuale resta in vigore il P.R.G. Intercomunale - Comuni di Torre Annunziata, Boscoreale e Boscotrecase - approvato con D.P.G.R. in data 28 maggio 1983 e successivamente adeguato alla variante di cui alla Delibera di C.C. n. 27 del 22 giugno 2015. Secondo tale strumento - Tavola 16 di “ Zonizzazione” i terreni ricadono in ZONA OMOGENA – VERDE STANDARD (per attrezzature ai sensi dell’art. 17 legge 06/08/1967 n. 765) art. 12 NTA, mentre il fabbricato in ZONA OMOGENA B – SEMINTENSIVA ESISTENTE art. 8 NTA con le seguenti prescrizioni urbanistico-edilizie....”*

Nella medesima perizia si legge altresì della vetustà dell’immobile, fatto salva un’appendice costituita dal volume proteso a N-O da destinarsi a bagno e ripostiglio, costituente abuso non sanabile e i cui costi di ripristino sono stati computati e detratti dal valore di stima.

In perizia si legge altresì che:

- risulta presentata SCIA prot. 796 del 10/01/2019, per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria pesante, art. 22 D.P.R. 380/01,

subordinata a denuncia delle opere in conglomerato cementizio ai sensi della L.R. 9/83 e s.m.i. L'istanza risulta adeguata alla tipologia delle lavorazioni segnalate rispetto alla normativa vigente

- non è stato possibile ispezionare la copertura, presumibilmente ancora definita a lastrico solare. In merito alla possibilità di trasformare il lastrico solare piano in terrazzo, l'intervento oltre a non essere indicato tra le opere manutentive descritte nella relazione tecnica asseverata allegata alla indicata SCIA, non risulterebbe nemmeno possibilitato dalla normativa vigente di zona che esclude la ristrutturazione edilizia tra i campi d'intervento.

Non sono stati rinvenuti i certificati degli impianti, n'è l'APE.

VALORE D'ASTA (O PREZZO DI RIFERIMENTO): Euro 186.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 139.500

Offerte minime in aumento per l'eventuale gara Euro 3.000

La pubblicazione del presente avviso è comunicata alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale

Il presente avviso è altresì inserito sul Portale delle Vendite Pubbliche.

\*\*\*

Il professionista delegato

Avv. Maria Luigia Miccio

