

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

AVVISO DI VENDITA

Ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Procedura Esecutiva Immobiliare **RGE 37/2012** del Tribunale di Torre Annunziata, Giudice dell'Esecuzione dott. Pres. Francesco Abete.

L'Avvocato Paola Matera, con studio in Napoli, alla Via Fedro n. 5/7, delegata con ordinanza del 4.10.2016 e dell'11.06.2024, vista la circolare del Presidente della Sezione Esecuzioni del Tribunale di Torre Annunziata del 27.09.2021 e quella del 13.04.2022, a tanto autorizzata

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 c.p.c. che:

1. Il giorno **9 aprile 2025, alle ore 16:30** presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via Fedro n. 5/7, terzo piano, si terrà la vendita senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c., previa presentazione di offerta di acquisto con le modalità di seguito indicate;

2. L'offerta è irrevocabile, ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

3. L'offerta di acquisto può essere fatta personalmente dalla persona fisica o dal rappresentante legale della persona giuridica ovvero da procuratore legale per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 comma 3 cpc, precisando che il procuratore legale dovrà essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti, e che il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà dichiarare, presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via Fedro n. 5/7, nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il relativo mandato di data anteriore alla gara. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile;

4. L'offerta di acquisto deve essere depositata in busta chiusa e completamente in bianco (senza alcuna annotazione) presso lo studio dell'avvocato delegato alla vendita in Napoli in via Fedro n. 5/7, **entro e non oltre le ore 19:00 del giorno 8 aprile 2025 (giorno precedente la vendita)**. All'atto del deposito della busta contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato ovvero la persona da lui designata provvederà ad annotare all'esterno la data e l'ora del deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione o del delegato alla vendita, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il nome di chi provvede materialmente al deposito, previa identificazione. La busta, contenente l'offerta, infatti, può essere depositata da chiunque. Le offerte dovranno pervenire a pena di inefficacia non oltre il termine indicato e precisamente dovranno essere depositate entro il giorno

Avv. PAOLA MATERA

Via Fedro n. 5/7

80133 – NAPOLI

fax e tel. 0815520398

studiolegaleavvmatera@gmail.com

avvpaolamatera@pec.it

che precede quello fissato per l'asta ed entro l'orario sopra indicato; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro lo stesso orario del giorno immediatamente precedente.

Eventuali offerte presentate oltre il termine sopraindicato saranno considerate inefficaci.

5.L'offerta deve contenere:

- le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale dei coniugi e recapito telefonico; in caso di comunione legale dei beni occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi pro quota il bene in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179 co. 1 lett. f cc, quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa); se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è persona giuridica, o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la Partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie (certificato camerale (non visura), in corso di validità (non anteriore di tre mesi), nonché l'eventuale documentazione comprovante i poteri o la legittimazione del sottoscrittore dell'offerta (es. procura speciale o delibera autorizzativa). In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 cpc, entro tre giorni dall'aggiudicazione, dovrà dichiarare presso lo studio del delegato alla vendita il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando la procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;
- il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce;
- i dati identificativi dell'immobile o del Lotto per il quale si intende partecipare;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, a pena di inefficacia ex art. 571 c.p.c., 3° comma;
- il termine **del pagamento del prezzo e delle spese** (queste ultime nella misura che sarà indicata dall'avvocato delegato), **non superiore a giorni centoventi (120)** giorni dalla aggiudicazione ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta;
- l'indicazione della somma versata a titolo di cauzione che non può essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima e della certificazione ipotecaria e/o notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

L'istanza, contenente l'offerta, dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile andrà intestato con la precisazione delle quote per le quali ciascun

soggetto intende formalizzare l'acquisto (se non uguali) e l'indicazione del soggetto che fra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. È possibile, infatti, intestare l'immobile solo ai soggetti che sottoscrivono l'offerta.

La presentazione dell'offerta costituisce, in ogni caso, presunzione di conoscenza di ogni condizione, termine e modalità della vendita;

6. La busta dovrà contenere, oltre alla domanda, in bollo, come sopra esattamente compilata, copia fotostatica del documento di identità in vigore dell'offerente, (che dovrà portare con sé, in originale, il giorno della vendita) e del coniuge se in comunione legale dei beni; nel caso di società e/o enti, valido certificato del registro delle imprese nonché l'eventuale documentazione comprovante i poteri o la legittimazione del sottoscrittore l'offerta; nel caso di procuratori speciali (se non agiscono per persona da nominare, ed in tal caso la procura sarà depositata nei tre giorni successivi) la procura speciale in originale e copia del documento del procuratore. In caso di acquisto in nome e per conto di minori e/o incapaci l'autorizzazione del giudice tutelare e/o dell'organo preposto alla tutela in copia conforme;

- nonché assegno circolare N.T. intestato a "**Trib. Torre Annunziata Proc. Esec. RGE 37/2012**" per l'importo pari alla cauzione (**10% del prezzo offerto**) ovvero libretto di deposito postale o bancario intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice.

Si avverte che:

- detta cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo, nei termini e con le modalità previste;

- in caso di mancato inserimento nella busta chiusa ovvero di versamento con modalità difformi, l'offerta sarà considerata inefficace;

7. La deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a cura dell'avvocato delegato presso il proprio studio in Napoli alla Via Fedro n. 5/7, **il 9 aprile 2025, alle ore 16:30**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 c.p.c.

8. All'uopo, si invitano le parti a presiedere alle operazioni di vendita ex art. 572 comma 1 cpc, precisando che si potrà procedere all'aggiudicazione anche se l'offerente non compare il giorno della vendita; in tale sede il sottoscritto dichiarerà l'eventuale inefficacia di offerte pervenute oltre il termine fissato e/o inferiori di oltre un quarto del valore dell'immobile come riportato in calce alla descrizione dello stesso e/o non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità come sopra indicate o comunque non efficaci.

9. In caso di presentazione di unica offerta valida:

a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta ex art. 572 c.p.c., 2° comma;

b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita e nei limiti di ammissibilità dell'offerta (che potrà essere inferiore, come detto, fino a un quarto

rispetto al prezzo base), l'offerta sarà accolta, salvo che il professionista delegato non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc;

Se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse a norma dell'art. 590 c.p.c. salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione.

10. In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà alla gara ex art. 573 cpc sulla base dell'offerta più alta (individuata tenendo conto dell'entità del prezzo, della cauzione prestata, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa) mediante rilanci verbali con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c., con rilancio minimo indicato in **euro 500,00 (cinquecento/00)**;

Si precisa che:

a). 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 ex artt. 588 e 589 cpc;

b) qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc, il bene verrà definitivamente aggiudicato al miglior offerente oppure in caso di offerte dello stesso valore a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.

In altri termini, non si provvederà all'aggiudicazione ma all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 cpc) nel caso in cui:

- l'unica offerta presentata sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- in presenza di più offerte e in assenza, tuttavia, di gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- in presenza di più offerte e in caso di gara il prezzo offerto sia stato comunque inferiore al valore di asta;

11. L'aggiudicazione diviene definitiva, trattandosi di vendita senza incanto il giorno stesso della deliberazione sulle offerte;

12. L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento del decreto di trasferimento, così come pervenuto all'esecutato, con ogni pertinenza, accessione, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e diritto ed eventuale difformità edilizia;

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

La vendita forzata non è soggetta a norme concernenti la garanzia per evizione, salvo quanto previsto dall'art. 2921 c.c., per i vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo, per cui 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, irriconoscibili o comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, sono escluse le garanzie in ordine alla conformità degli impianti posti a servizio della consistenza immobiliare in oggetto.

13.L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale preventiva comunicazione scritta; l'aggiudicatario potrà altresì, ove in possesso dei requisiti di legge, richiedere che la tassazione venga calcolata sulla rendita catastale secondo il cosiddetto criterio del "prezzo valore";

14.L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento, ai sensi dell'art. 585 comma 3 cpc, l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento;

15.L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà - se del caso - avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 L. 47/1985 e successive modifiche;

aso - avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 L. 47/1985 e successive modifiche;

16.Quanto al saldo del prezzo, l'aggiudicatario di ogni singolo lotto, entro il termine improrogabile di 120 giorni (o in quello rateizzato eventualmente concesso dal Giudice), dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), senza alcuna sospensione feriale dei termini, dovrà depositare presso l'avvocato delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione mediante assegni circolari non trasferibili intestato a "**Trib. Torre Annunziata Proc. Esec. RGE 37/2012**";

Se l'immobile pignorato gravato da mutuo fondiario e l'esecuzione si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria) ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 1/9/1993 n.385 (T.U. delle leggi in materia bancaria a creditizia), l'aggiudicatario, ove ne ricorrano le condizioni, può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento

stipulato dal debitore con la banca mutuante - assumendo gli obblighi relativi - provvedendo, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese. L'aggiudicatario, che non intenda avvalersi di detta facoltà, dovrà versare direttamente alla banca mutuante o al documentato cessionario del credito - senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori - la parte del prezzo corrispondente al credito della stessa, **nel termine perentorio di centoventi (120) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ex art. 571 c.p.c., nella vendita senza incanto), consegnando al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca; qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dalla banca mutuante, dovrà provvedere — **nel medesimo termine** — al versamento della eccedenza mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "**Trib. Torre Annunziata Proc. Esec. RGE 37/2012**";

17. In tutti i casi, **entro il termine di centoventi (120) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario), l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'importo delle spese di trasferimento e di vendita a suo carico - la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto verrà determinato dal sottoscritto delegato - mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "**Trib. Torre Annunziata Proc. Esec. RGE 37/2012**"; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla nei termini previsti **o, al massimo, improrogabilmente, nei 120 gg. dall'aggiudicazione**;

18. **In alternativa l'aggiudicatario potrà effettuare il deposito** delle somme di cui sopra, nel detto termine mediante bonifico, secondo le coordinate bancarie che verranno fornite, a richiesta dal delegato, su libretto di deposito intestato alla procedura esecutiva, consegnando — all'esito — contabile di bonifico onde consentire al professionista la corretta contabilizzazione delle somme;

19. Le spese di trascrizione, registrazione del decreto di trasferimento e voltura resteranno a carico dell'aggiudicatario. Parimenti le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) resteranno a carico dell'aggiudicatario; l'avvocato delegato provvederà alla formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario. Del pari, sono poste a carico dell'aggiudicatario, sempre che questi non dichiari di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine detta attività (art.560, quarto comma, cpc), le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita;

20. In caso di mancato versamento del saldo prezzo, la cauzione sarà trattenuta, nei termini e con le modalità previste, e fatta salva l'ulteriore responsabilità ai sensi dell'art. 587 cpc;

21. si precisa che l'ordinanza di delega non prevede la possibilità ex art.569 c.p.c. co. 3, non ricorrendo per il Giudice dell'Esecuzione giustificati motivi per disporre il versamento rateale tenuto conto del valore del compendio e del termine di 120 giorni già concesso.

22. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti e doveri conseguente al trasferimento. Gli acquirenti dei singoli immobili, ove facenti parte di un Condominio, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., restano obbligati, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

23. Si precisa che nell'ipotesi di vendita di più lotti, come previsto nell'ordinanza di vendita delegato provvederà a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art.163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di 1 o più lotti, sia stata conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione. Le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente.

24. Per tutto qui non espressamente previsto, si applicano le disposizioni di rito regolate dal codice di procedura civile.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e che ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione e nelle forme scaricabili via internet sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

NOTIZIE RELATIVE AL COMPENDIO PIGNORATO

Valore e Descrizione Del Cespite Ex Art. 568 C.P.C.

LOTTO UNICO:

PREZZO BASE: EURO 17.455,07 - OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: EURO 13.091,30 (pari al 75% del prezzo base) - **CASO DI GARA RILANCIO MINIMO IN AUMENTO: EURO 500,00.**

Piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento sito in Torre Annunziata (Na), alla via Mazzini 79 (in atti 83), quarto piano, scala unica, senza interno, con ingresso dalla porta, prospiciente un terrazzo comune a livello, posta a sinistra di chi smonta dalla scala, e si immette sulla terrazza di accesso.

Il cespite pignorato è costituito da un quartinetto di due vani, bagno e ripostiglio, di circa 67 mq. catastali.

L'immobile attualmente ha accesso attraverso una veranda utilizzata come cucina/soggiorno, realizzata abusivamente mediante delimitazione volumetrica di porzione del terrazzo a livello, di proprietà comune e non oggetto di procedura. Per tale abuso sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi.

Dati catastali: al C.F. del Comune di Torre Annunziata **al fol.7, p.lla 489, sub 14**, z.c. 2, cat. A/4, cl.1, consistenza 3,5 vani, superficie mq. 67, totale aree escluse mq 66, R.C. Euro 83,51, Via Giuseppe Mazzini n. 83, piano 4, costituita a seguito di variazione catastale del 28/06/2017 che ha originato altresì il sub 15, corrispondente alla veranda abusiva e costruita su proprietà aliena – comune, **che non costituisce oggetto della presente procedura espropriativa.**

Allo stato le due porzioni subb. 14 e 15 sono unite sul piano fisico.

Anteriormente a tale variazione le due porzioni (p.lla 489 subb. 14 e 15) erano state identificate unitariamente al C. F. detto Comune al foglio 7 p.lla 489 sub. 13, a sua volta derivato da foglio 7, p.lla 487, sub.27, originato da foglio 7, p.lla 487, sub 19, oggetto del pignoramento.

Si trova in sufficienti condizioni di conservazione ma necessita di adeguamento degli impianti ex lege 37/2008, il cui importo d'opera, incluso il costo delle relative certificazioni, rilasciate da idonea ditta abilitata, può essere quantizzato-a corpo-pari ad € 2500,00.

Confina ad est con via Mazzini, a sud con foglio 7 p.lla 487 e con veranda abusiva costruita su terrazza comune - ad ovest con cortile interno. La perizia indica che trattasi di immobile fruibile ma non abitabile, giuste vigenti normative edilizie, per la sua altezza interna, pari a 2,40 metri.

Stato Manutenzione: L'immobile appare in sufficienti condizioni di conservazione mentre il fabbricato di cui è parte l'immobile a parere dell'esperto necessita di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo.

SITUAZIONE URBANISTICA

La perizia indica che il cespite oggetto di esecuzione è stato realizzato anteriormente al 1942 presumibilmente 1938/39 anno cui risale l'accatastamento dell'abitazione e pertanto la rispondenza dei luoghi può essere accertata solo comparando la consistenza e distribuzione con la rappresentazione planimetrica catastale in atti dell'Agenzia del Territorio rispetto alla quale non risultano conformi.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale pignorata.

La perizia indica che sono state realizzate sul terrazzo comune in assenza di titolo autorizzativo, l'attuale soggiorno-cucina, mediante installazione di lamiera coibentata posta a mo' di copertura e realizzazione di muratura perimetrale, trasformando, altresì, il vecchio cucinino in bagno ed adattando le rimanenti due stanze a camere da letto, dotandone una anche di zona ripostiglio. È stata altresì realizzata in assenza di titolo autorizzativo l'apertura di due vani- finestra sulla muratura perimetrale, lato nord e lato

est. Infine, è stata ampliata la vecchia latrina ubicata sul terrazzo, trasformandola in un bagno-lavanderia esterno, prospiciente la porzione rimanente di terrazzo comune.

Alla luce della normativa afferente alla destinazione Urbanistica, i vincoli e le norme di attuazione, il tecnico ha evidenziato interventi sull'immobile staggito opere abusive sanabili e opere non sanabili e precisamente:

a) abuso edilizio non sanabile;

Ampliamento di superficie e volumetria utile residenziale in assenza di titolo autorizzativo, abuso perpetrato in data 2009 in Torre Annunziata, cittadina rientrante tra i comuni della "Zona Rossa" ad alto rischio vulcanico ex L.R. n.21 del 10/12/2003. Nel caso di specie, quindi, si configura un abuso edilizio non sanabile perché in totale difformità dalla normativa urbanistica e paesaggistica vigente;

b) abuso edilizio sanabile;

Apertura di due finestre su muratura perimetrale condominiale, sanabile mediante:

-Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, ex artt. 167 e 181 del D. Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", prodotta ai fini del rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica in sanatoria;

-Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R. 06/06/2001, n°380 ai fini della sanatoria urbanistica.

c) abuso edilizio sanabile;

Nuova distribuzione degli spazi interni in assenza di titolo autorizzativo, opere sanabili attraverso un Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R. 06/06/2001, n°380.

Stima dei costi di adeguamento individuati dall'esperto:

- Costi ripristino dello stato dei luoghi e dell'adeguamento igienico –sanitario (a corpo) euro 8.000,00;

- Costi accertamento di Compatibilità Paesaggistica, ex artt. 167 e 181 del D. Lgs. 42/2004 (oneri professionali+ sanzione minima) euro 2.000,00.

- Costi accertamento di conformità ex art.36 e 37 TU380/2001 (oneri professionali+ sanzione minima) euro 2.000,00.

La perizia indica che per l'immobile staggito non risultano presentate pratiche di condono edilizio all'indirizzo di via Mazzini 78 e non sono pendenti istanze di demolizione.

La perizia indica che considerata verosimile la possibilità dell'obbligo del ripristino dello stato dei luoghi, bisogna contemplare che l'appartamentino, tra l'altro alto 2,40 metri, perderebbe l'attuale per quanto sufficiente funzionalità, dovendosi uniformare all'originaria distribuzione degli spazi con il ripristino della latrina esterna, in luogo di servizio igienico interno- per la cui agibilità/abitabilità occorrerebbero anche interventi di adeguamento igienico-sanitario e degli impianti.

In sintesi, la perizia indica che l'immobile:

- è oggetto di difformità urbanistico-amministrative e paesaggistiche, come meglio descritte al capitolo 3.4;
- è dotato di altezza interna pari a 2,40 metri, che, alla luce della normativa vigente, lo rende, di fatto, fruibile ma non abitabile;
- necessita adeguamento degli impianti ex lege 37/2008.

APE: i beni alienati sono dotati di APE, classe energetica G, emesso 16.11.2015 con validità indicata al 31.12.2016, ai sensi e per gli effetti del D.M. Sviluppo Economico n. 37 del 2008.

Vincoli: Destinazione urbanistica del sito

- Fabbricato insistente in zona del P.R.G.I. e P.T.P. con destinazione:
- P.R.G.I. -ZONA A, riqualificazione urbanistica, soggetta ad approvazione di Piani Particolareggiati Preventivi;
- P.T.P. - ZONA R.U.A. Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale;

Il Comune di Torre Annunziata rientra, altresì, tra i Comuni della “Zona Rossa” ad alto rischio vulcanico e pertanto, l’intero territorio comunale è sottoposto ai vincoli ed alle norme urbanistiche dettate dalla L.R.N.21 del 10/12/2003.

Condominio: Dalla perizia si evince che non vi è ente gestione condominio e gli immobili sono gestiti autonomamente dagli occupanti i singoli immobili.

PROVENIENZA:

Pervenuto all’esecutato giusto atto di compravendita per notaio Puca Giusti Mariavalentina del 26/11/2007 trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Napoli 2, il 28/11/2007 ai nn 76461/40029.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Il suddetto immobile è allo stato libero.

L’immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata e meglio descritta nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi ivi per intero richiamata e trascritta unitamente a tutte le relazioni peritali integrative, che qui si abbiano per interamente riportate e trascritte e nella relazione tecnica e a tutte le successive integrazioni alle quali si fa espresso rinvio.

Determinazione prezzo: Di tutti questi elementi e/o difformità urbanistiche, del cattivo stato di conservazione, dei vincoli esistenti, nonché del contesto degradato, l’esperto ha tenuto conto nell’indicazione del prezzo base dell’immobile oggetto della precedente procedura espropriativa.

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore, che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, irriconoscibili, o, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene di cui al presente avviso viene descritto indicativamente e sommariamente nelle sue principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta per ogni chiarimento e/o informazione alla relazione notarile/ipotecaria/catastale ventennale ed a quella peritale, ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che deve intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e che ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione e nelle forme scaricabili via internet sui siti ove è pubblicato il seguente avviso.

La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento.

PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI

Del presente avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e art. 591bis c.p.c. deve essere eseguita la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c., all'ordinanza di delega e alla circolare operativa del 27.09.2021 con le seguenti modalità:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni.
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunaletorreannunziata.it;
3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet <https://www.casa.it/>, <https://www.idealista.it/>, e <https://www.bakeca.it/>, <https://www.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.

4. l'invio di 200 missive (postaltarget) contenete l'annuncio di vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

PRECISAZIONI

Tutte le attività, che a norma degli art. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o avanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, ove non specificatamente diversamente previsto nel presente avviso, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio in Napoli alla Via Fedro n. 5/7.

Gli interessati, inoltre, potranno visitare i beni in oggetto formulando apposita richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche. In proposito si avverte fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

Gli interessati, inoltre, comunque potranno contattare il custode giudiziario dott. Catello Donnarumma, al n. 081 19664544 o all'indirizzo e-mail cdbusiness@virgilio.it per ogni informazione o al professionista delegato avv. Paola Matera - studio in Napoli, Via Fedro n. 5/7, (tel/fax 0815520398 - 3471833383, e-mail: studiolegaleavvmatera@gmail.com).

Si comunica inoltre che, avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il Professionista Delegato trasmetterà ai creditori (procedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento dell'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

Si invitano altresì:

1) tutti i creditori ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi;

2) i creditori a depositare i titoli in originale a pena di esclusione dalla distribuzione del ricavato.

Il fascicolo è visionabile in Cancelleria del Tribunale di Torre Annunziata o presso il delegato/custode. Si precisa che del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo e sarà inviata copia in cancelleria.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Il professionista delegato

Avv. Paola Matera