

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
ai sensi dell'art. 571 e segg. c.p.c.

Proc. Esec. RGE n. **68/2019** Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torre Annunziata G.E. Dott.ssa Anita Carughi.

Il sottoscritto **Avv. Pietro Paolo Palumbo**, con studio in Torre del Greco, Corso Vittorio Emanuele n.135, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare, in seguito descritta,

A V V I S A

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

1. la vendita senza incanto avverrà, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c., presso il suindicato studio in Torre del Greco, Corso Vittorio Emanuele n.135, il giorno **30/10/2024 ore 15.00**;
2. L'offerta di acquisto dovrà essere presentata in busta chiusa (senza alcuna annotazione) da parte degli interessati; l'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c.;
3. l'offerta di acquisto (che può essere fatta personalmente dalla persona fisica o dal rappresentante legale della persona giuridica ovvero da avvocato munito di procura speciale ovvero da avvocato, munito di procura speciale, per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 c.p.c.) deve essere depositata in busta chiusa, previo appuntamento, presso il suindicato studio, improrogabilmente **entro le ore 18.00 del giorno 29/10/2024**;
4. 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); 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 o ragione sociale, la sede, la Partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso;
 - il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce;
 - i dati identificativi dell'immobile o del Lotto per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore del prezzo base della vendita per cui è presentata a pena di inefficacia dell'offerta ex art.571 co.3 cpc. Al riguardo si precisa che l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, con espressa indicazione, che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di $\frac{1}{4}$) rispetto a quello base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
 - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dalla

data di aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver presa visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

5. La busta dovrà contenere oltre alla domanda, in bollo, come sopra esattamente compilata, fotocopia del documento di identità in vigore dell'offerente, nonché, a pena di esclusione dalla vendita, assegno circolare N.T. intestato a "avv. Pietro Paolo Palumbo proc. Esec. RGE 68/2019", per l'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione); con avvertenza che detta cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

6. L'apertura delle buste avverrà il giorno **30/10/2024** alle ore **15.00** presso il suindicato studio. Il professionista delegato, previo esame delle offerte e deliberazione sulle stesse procederà in prosieguo senza interruzione all'aggiudicazione o alla eventuale gara tra i concorrenti.

Si avvisa che saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate.

Si avvisa che qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come determinato, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta se non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 cpc.

In caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta da svolgersi mediante rilanci verbali ai sensi dell'art. 581 cpc pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorchè siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente).

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore si dispone l'aggiudicazione a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa (ex art.573 co. 3 cpc).

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione. Del pari si procederà all'assegnazione allorchando all'esito della gara, il miglior prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta.

Si avvisa che se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art.571 c.p.c. ovvero in caso di inefficacia dell'offerta o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo 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'art. 571 c.p.c.) mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

Visto l'art. 569 comma 3 c.p.c., si ritiene che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del compendio pignorato, nonché del termine minimo di 120 giorni già concesso.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'articolo 58 del testo unico legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art.41 D.Lgs. 1 settembre 1993 n.385), nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero nel termine di trenta giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1 gennaio 1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario, ex art.161, comma sesto, del citato D.Lgs. 385/1993).

L'eventuale residuo e gli importi dovuti per le spese relative alla registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione, voltura e cancellazione delle formalità saranno versati dall'aggiudicatario al professionista delegato (nella misura indicata dal medesimo professionista delegato), nei termini sopra indicati, unitamente alla quietanza del pagamento diretto eseguito, rilasciata dalla banca mutuante.

7. Le spese (borsuali e compensi) di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, ed eventuale comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni, sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato a "avv. Pietro Paolo Palumbo RGE 68/2019".
8. Le spese (borsuali e compensi) di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario.

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

Descrizione

TORRE ANNUNZIATA (NA) - Corso Garibaldi:

LOTTO UNICO: piena ed esclusiva proprietà di una unità terranea composta da un locale di forma rettangolare, formato da due vani contigui e comunicanti, avente accesso diretto dalla strada in corrispondenza dell'attuale civico n. 21 (già n.17) di Corso Garibaldi;

confinante con Corso Garibaldi, androne del fabbricato di Corso Garibaldi n. 19, scala del fabbricato civico 19, unità aliena;

riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 288 sub 5 zona cens. 2 Cat. C/2 Classe 2 mq. 43, superficie catastale totale mq.44 R.C. Euro 137,69, Corso Giuseppe Garibaldi n.17 pianoT. Con annesso piccolo locale terraneo, attualmente adibito a deposito, avente accesso dal cortile interno attraversando l'androne del fabbricato civico 19 (già n.15) del Corso Garibaldi;

confinante con androne e corte interna del fabbricato civico 19, scala del fabbricato civico 19 e con unità aliena;

riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 288 sub 8 zona cens. 2 Cat. C/6 Classe 3 mq. 12, superficie catastale totale mq.26 R.C. Euro 32,85, Corso Giuseppe Garibaldi n.15 pianoT

Il locale avente accesso dal civico 21 è stato utilizzato sempre come bottega, anche se accatastato come deposito, l'aggiudicatario dovrà a propria cura e spese provvedere al cambio di destinazione, sia urbanisticamente sia catastalmente.

L'annesso piccolo locale terraneo avente accesso dal cortile interno all'androne, presenta un collegamento con un secondo piccolo ambiente ricavato al di sotto della scala condominiale; detta consistenza non è oggetto di vendita, e, non è stata considerata nella consistenza oggetto di valutazione.

(il tutto nella disponibilità dell'esecutata)

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di donazione 27/11/2018.

Con precisazione che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Situazione urbanistica:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 1942. Il locale avente accesso dal civico 21 è stato utilizzato sempre come bottega, anche se accatastato come deposito, l'aggiudicatario dovrà a propria cura e spese provvedere al cambio di destinazione, sia urbanisticamente sia catastalmente.

L'annesso piccolo locale terraneo avente accesso dal cortile interno all'androne, presenta un collegamento con un secondo piccolo ambiente ricavato al di sotto della scala condominiale; detta

consistenza non è oggetto di vendita, e, non è stata considerata nella consistenza oggetto di valutazione.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto ricade nella zona territoriale omogenea A - CENTRO STORICO per il PRG vigente.

L'area rientra, altresì nella zona territoriale omogenea R.U.A. Recupero Urbanistico /Edilizio e Restauro Paesistico/Ambientale del Piano Territoriale Paesistico dell'area del Vesuvio.

L'intero territorio di Torre Annunziata è vincolato ai sensi della D.Lgs 42/04 (ex Legge 1497/39) e rientra in ZONA ROSSA (rischio Vesuvio).

Il tutto così come risulta dalla relazione tecnica redatta dal CTU Ing. Alba De Pascale.

L'aggiudicatario in presenza di eventuali opere realizzate in assenza di valido titolo amministrativo, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni dell'art. 46, comma 5° del D.P.R. n.380/2001 e dell'art. 40, comma 6°, della Legge n.47/85 e ss.mod. ed integrazioni.

LOTTO UNICO: PREZZO BASE Euro 14.967,52 OFFERTA MINIMA Euro 11.225,64 (75% del prezzo base) - offerte in aumento non inferiori a € 500,00

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

1. Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sul Portale delle Vendite Pubbliche.
2. L'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati) saranno pubblicate sui siti www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.
3. Pubblicazione dell'annuncio di vendita tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**", sui siti internet **Casa.it**, **Idealista.it** e **Bakeca.it** - Gruppo eBay, nonché sui siti internet **Immobiliare.it** **almeno 45 giorni prima** del termine di presentazione delle offerte;
4. Per ogni informazione ed eventuali visite far riferimento al professionista delegato/custode giudiziario Tel. 081 8811739

Il professionista delegato
Avv. Pietro Paolo Palumbo