

N. 157/2015 Reg. Es. Imm.

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA**

L'avv. Cristina Marano, con studio in Napoli, alla via Carlo Poerio n. 89/A, nominata custode giudiziario nonché professionista delegata, giusta ordinanza di delega alla vendita emessa dal G.E., dott.ssa Emanuela Musi del Tribunale di Torre Annunziata, in data 6.2.2020 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.,

**AVVISA**

che il **giorno 21 gennaio 2025 alle ore 16,30** presso il suo studio in Napoli alla via Carlo Poerio n. 89/A è fissata la **vendita senza incanto** degli immobili pignorati in seguito meglio descritti e alle condizioni riportate.

**NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI**

**Descrizione**

Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento è ubicato in Gragnano (NA) alla via Staglie n. 41, ed è composto da un insieme di unità parte di autorimessa interrata a unico livello (trattasi di boxes). L'accesso principale è a mezzo rampa prospiciente via Staglie, strada secondaria a circa 200 mt dalla via Castellammare di Stabia. Le unità immobiliari sono parte di un impianto interrato coperto da campo sportivo dedicato al gioco calcio. L'intero impianto è dotato di doppia rampa di accesso di cui la principale è prospiciente via Staglie. Superate le rampe di accesso (entrambe a rampa unica) si raggiunge l'area di manovra comune censita al sub 1 che disimpegna tutte le unità.

Precisamente:

- **LOTTO SETTE**: piena ed intera proprietà di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello (trattasi di box). La superficie lorda complessiva è di mq. 21,10.

Riportato nel NCEU del Comune di Gragnano (NA), piano S1, int. 29, al foglio 10, p.lla 1750, sub. 19, zona 1 cat. C/6, cons. 21,10 mq, rendita €. 67,86.

**Il prezzo base d'asta è determinato in € 12.225,00. Rilancio minimo euro 250,00. Offerta minima presentabile € 9.168,75, cioè pari al 75% del prezzo base; in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c. (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e all'art. 572 co. 2 e 3 c.p.c. nella versione introdotta dal D.L. n. 83/2015 convertito in L. 132/2015; nel caso in cui il prezzo offerto sia inferiore (fino**

al detto limite di 1/4) rispetto a quello base, ex art. 572 c.p.c., l'offerta sarà accolta, salvo che siano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c..

- **LOTTO DICIASSETTE:** piena ed intera proprietà di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello (trattasi di box). La superficie lorda complessiva è di mq. 18.

Riportato nel NCEU del Comune di Gragnano (NA), piano S1, int. 7, al foglio 10, p.lla 1750, sub. 41, zona 1 cat. C/6, cons. 18 mq, rendita €. 67,86.

**Il prezzo base d'asta è determinato in € 10.875,00. Rilancio minimo euro 250,00. Offerta minima presentabile € 8.156,25, cioè pari al 75% del prezzo base; in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c. (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e all'art. 572 co. 2 e 3 c.p.c. nella versione introdotta dal D.L. n. 83/2015 convertito in L. 132/2015; nel caso in cui il prezzo offerto sia inferiore (fino al detto limite di 1/4) rispetto a quello base, ex art. 572 c.p.c., l'offerta sarà accolta, salvo che siano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c..**

- **LOTTO DICIANNOVE:** piena ed intera proprietà di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello (trattasi di box). La superficie lorda complessiva è di mq. 18,80.

Riportato nel NCEU del Comune di Gragnano (NA), piano S1, int. 3, al foglio 10, p.lla 1750, sub. 45, zona 1 cat. C/6, cons. 18,80 mq, rendita catastale € 67,86.

**Il prezzo base d'asta è determinato in € 10.875,00. Rilancio minimo euro 250,00. Offerta minima presentabile € 8.156,25, cioè pari al 75% del prezzo base; in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c. (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e all'art. 572 co. 2 e 3 c.p.c. nella versione introdotta dal D.L. n. 83/2015 convertito in L. 132/2015; nel caso in cui il prezzo offerto sia inferiore (fino al detto limite di 1/4) rispetto a quello base, ex art. 572 c.p.c., l'offerta sarà accolta, salvo che siano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c..**

- **LOTTO VENTICINQUE:** piena ed intera proprietà di unità parte di autorimessa interrata ad unico livello (trattasi di box). La superficie lorda complessiva è di mq. 24.

Riportato nel NCEU del Comune di Gragnano (NA), piano S1, int. 57, al foglio 10, p.lla 1750, sub. 60, zona 1 cat. C/6, cons. 24 mq, rendita €. 90,48.

**Il prezzo base d'asta è determinato in € 15.150,00. Rilancio minimo euro 500,00. Offerta**

**minima presentabile €. 11.362,50, cioè pari al 75% del prezzo base; in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c. (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e all'art. 572 co. 2 e 3 c.p.c. nella versione introdotta dal D.L. n. 83/2015 convertito in L. 132/2015; nel caso in cui il prezzo offerto sia inferiore (fino al detto limite di 1/4) rispetto a quello base, ex art. 572 c.p.c., l'offerta sarà accolta, salvo che siano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c..**

### **STATO DEGLI IMMOBILI**

Attualmente i boxes risultano nella disponibilità di terzi.

### **PROVENIENZA**

Dalle ispezioni ipotecarie si evince che il terreno censito al foglio 10 mapp. 1661 sul quale sorgono gli immobili è pervenuto alla società esecutata per atto di compravendita per notar Pentangelo Lucio rep. n. 13526 del 05.05.2005 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 23.5.2005 ai nn. 27446/16066.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Luigi di Pietro, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, consultabile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

### **DATI URBANISTICI**

La società debitrice ha realizzato un *“parcheggio interrato suddiviso in box auto da vendere e conferire a terzi in regime di pertinenzialità ai sensi della L.R. 19/2001, della L. 122/89 e delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 28.04.2003 (Regolamento Comunale per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a cura di privati)”* secondo Permesso di Costruire nr. 01/05 e variante in corso d'opera nr. 7/09.

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono state realizzate dalla società debitrice, in Gragnano (Na), alla via Stagle. L'area d'intervento ricade nella zonizzazione del Comune di Gragnano in zona F 3.2.4 di P.R.G. e in zona 4 di P.U.T.; la richiesta di permesso di costruire è stata formulata ai sensi della L.R. n. 19/2001 e della L. n. 122/89 adottata con R.A. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 28/04/2003.

Alla società debitrice è stato rilasciato permesso di costruire nr. 1/05 dal Comune di Gragnano per la realizzazione di impianto box interrato ad unico livello che insiste su lotto di terreno in altra ditta regolarmente autorizzato e utilizzato come campo sportivo per il gioco calcio. La

copertura dell'impianto box è stata destinata alla realizzazione di nuovo campo per il gioco calcio. Successivamente, la società debitrice ha richiesto variante in corso d'opera ed ha ottenuto permesso di costruire nr. 7/09.

Per il permesso di costruire nr. 01/05 ed il permesso di costruire nr. 07/09, si è espressa favorevolmente la Commissione BB.AA.

Tali boxes sono stati realizzati ai sensi dell'art. 9, comma I, della Legge n. 122 del 24.3.1989 c.d. L. Tognoli, per i quali, fino a qualche anno fa, vigeva il vincolo pubblicistico d'inscindibilità con l'unità immobiliare ed erano assoggettati ad un regime di circolazione controllata e di utilizzazione vincolata; tuttavia, in seguito alle modifiche apportate alla L. c.d. Tognoli dalla L. n. 35 del 2012, trova, oggi, pacificamente applicazione nella fattispecie *de qua*, il novellato comma V del già citato art. 9 che, testualmente, recita *“la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune”*.

Ragion per cui, la normativa vigente consente la vendita dei parcheggi pertinenziali **purché essi siano contestualmente destinati a pertinenza di altre unità immobiliari ubicate nel medesimo Comune; dunque, i boxes pignorati potranno essere acquistati a condizione che diverranno pertinenze di altre unità immobiliari ubicate nel territorio del Comune di Gragnano (NA).**

Per ogni altra informazione si rimanda al testo integrale della perizia a firma dell'esperto Arch. Luigi di Pietro, pubblicata sul sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). e depositata presso la Cancelleria della Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torre Annunziata.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

L'offerta di acquisto dovrà redigersi con domanda in bollo dell'importo vigente da depositarsi in busta chiusa, senza alcuna annotazione da parte degli interessati, presso lo studio del professionista delegato avv. Cristina Marano in Napoli, alla via Carlo Poerio n. 89/A, **entro il giorno 20 gennaio 2025, dalle ore 16,30 alle ore 18,30, nei giorni dal lunedì al venerdì.**

Ognuno, eccetto il debitore, è ammesso a fare le offerte. Le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo mandatario munito di procura speciale. I procuratori legali possono fare offerte per persona da nominare.

L'offerta scritta – irrevocabile salvo quanto previsto all'art. 571 c. 3° c.p.c. - dovrà contenere:

- le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale dell'offerente, se coniugato, allegando eventualmente estratto di matrimonio o certificato di stato libero 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 personalità giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, partita Iva o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovrà essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal registro imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante, che dovrà essere munito di valido documento di identità; in caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c. dovrà, entro tre giorni dall'incanto, dichiarare, presso lo studio del professionista delegato, in Napoli, alla Via Carlo Poerio n. 89/A, depositando il relativo mandato di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta;

- fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità;

- numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;

- dati identificativi dell'immobile per il quale si intende partecipare;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 al valore d'asta stabilito nell'ordinanza, a pena d'inefficacia dell'offerta ex art. 571, comma 3, c.p.c.;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;

- assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n. 157/2015 delegato Avv. Cristina Marano*" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione; cauzione che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine sopra indicato;

- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto dello stato di fatto e di diritto dell'immobile.

**- titolo di proprietà di altra unità immobiliare ubicata nel Comune di Gragnano (NA) di cui il box per il quale si presenta l'offerta diventa pertinenza.**

Saranno escluse le offerte che prevedano un termine per il pagamento del prezzo superiore a 120 giorni.

In caso di unica offerta valida si procederà:

- se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà

accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

- se l'offerta sia inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), la stessa sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c..

In caso di più offerte valide, si procederà:

- In primo luogo, alla gara *ex art. 573 c.p.c.* sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indicazione 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.;

- 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 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 prestata, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa (*ex art. 573, comma 3, c.p.c.*).

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura precisate.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il professionista delegato provvederà sulle stesse qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

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

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

- la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti- il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

- 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.

Nell'ipotesi in cui non siano state presentate offerte d'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.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

1. La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si troveranno al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e diritto. 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.

2. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsivoglia 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, inconoscibili 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.

3. Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di centoventi 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.. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. Il saldo prezzo dovrà essere corrisposto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n. 157/2015 delegato Avv. Cristina Marano"**. Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), 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, nei termini sopra indicati, unitamente alla quietanza del pagamento diretto eseguito, rilasciata dalla banca mutuante.

Nel caso in cui oltre al creditore fondiario vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto mutuante dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità viene fissata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione), a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n. 157/2015 delegato Avv. Cristina Marano*" salva restituzione di quanto versato in eccedenza.

4. Il prezzo del lotto è al netto delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese sia incapiente, l'aggiudicatario medesimo sarà obbligato alle relative integrazioni.

5. Le spese (borsuali e compensi) di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizione del pignoramento e iscrizione di ipoteca, precedenti e successive al pignoramento), di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario il quale potrà – con espressa dichiarazione - dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

6. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta. È possibile corrispondere il prezzo mediante finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura.

7. L'acquirente dell'immobile, facente parte di un Condominio, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., resta obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

#### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso di vendita è reso pubblico mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- 1) inserimento di un annuncio sul “Portale delle Vendite Pubbliche” di cui all’art. 490 c. 1 c.p.c. **almeno 70 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell’avviso di vendita, dell’ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie;
- 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 45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 3) pubblicazione, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti Internet **Casa.it**, **Idealista.it**, **Kijiji.it**, **almeno 40 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto in vendita ed il valore d’asta e l’offerta minima, nonché l’indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- 4) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno 20 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie (con il sistema postaltarget) contenenti l’annuncio della vendita ai residenti nella zona in cui è ubicato l’immobile in vendita.

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato/custode, con studio in Napoli, in Via Carlo Poerio n. 89/A, tel. 081/19137170 – fax 081/19137840 ed in particolare tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio o presso il luogo indicato nel presente avviso, sotto la sua responsabilità.

Napoli, 28 ottobre 2024

**Il professionista delegato**  
**Avv. Cristina Marano**