

Avv. Vincenzo Cozzolino
Via Vittorio Veneto, 6 Torre del Greco (Na) 80059
Tel: 0818836372
Pec: vincenzo.cozzolino@forotorre.it
Mail: avv.vincenzocozzolino@gmail.com

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'Avv. Vincenzo Cozzolino, delegato, ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c., dal G.E. dott.ssa Emanuela Musi, con ordinanza del 25 giugno 2019, nella procedura esecutiva n.44/2016 R.G.E.

AVVISA

- che il giorno 31 Marzo 2025 alle ore 11,30 e ss. presso lo studio legale dell'Avv. Vincenzo Cozzolino sito in Torre del Greco (Napoli), alla Via Vittorio Veneto n. 6, procederà alla **vendita senza incanto** della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

BENI IN VENDITA

Immobile sito in Torre Annunziata (Napoli) alla Via Giardino n. 27 piano terra

LOTTO UNICO

L'immobile si compone di soggiorno, un bagno, una camera da letto, una cucina e un ripostiglio che è posto sopra al bagno.

Occupato.

Confina a nord ed est con altra ditta, a sud l'androne di ingresso e a ovest con Via Giardino.

Riportato nel NCEU del Comune di Torre Annunziata : al foglio 7, p.lla 343, sub 11 (ex sub 1) , cat. A/4 ,3,5 vani, cat. A/4, cl. 4 , PT, rendita € 135,57.

Prezzo base euro: 29.618,00(ventinovemilaseicentodiciotto virgola zero zero).

Offerta minima (75% prezzo base)

Avv. Vincenzo Cozzolino
Via Vittorio Veneto, 6 Torre del Greco (Na) 80059
Tel: 0818836372
Pec: vincenzo.cozzolino@forotorre.it
Mail: avv.vincenzocozzolino@gmail.com

22.214,00(ventiduemiladuecentoquattordici virgola zero zero).

Dalla perizia estimativa, redatta dall'ing. Giuseppe Iozzino, depositata il 18/02/2019 risulta che il compendio immobiliare è composto dalla piena proprietà di un appartamento che si compone di soggiorno, un bagno, una camera da letto, una cucina e un ripostiglio che è posto sopra al bagno sito in Torre Annunziata alla Via Giardino n. 27 posto al piano Terra.

Dalla certificazione allegata rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, l'immobile costruito probabilmente tra fine '800 e inizio '900, è privo di concessione edilizia e agibilità. Non ci sono opere abusive. Tuttavia, dalla Visura storica per immobile si evince che in data 03/03/2006 risulta una Variazione di destinazione d'uso dell'immobile oggetto della presente relazione prot. n. NA0123752 da C/3 (laboratori per arti e mestieri) ad A/4 (abitazioni di tipo popolare), ma dal 01/01/2006 ad oggi non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie, né dagli stessi depositate DIA, SCIA o atti edilizi equipollenti.

Inoltre si specifica che il Comune di Torre Annunziata rientra tra i comuni della "Zona Rossa" ad alto rischio vulcanico e pertanto l'intero territorio comunale è sottoposto ai vincoli ed alle normative urbanistiche dettate dalla L.R. n. 21 del 10/12/2003, in seguito alla quale non è possibile effettuare il cambio di destinazione d'uso suddetto.

Pertanto, il cambio di destinazione d'uso è illegittimo in quanto non è stato mai approvato dal Comune.

La piena proprietà dell'immobile appartiene alla parte esecutata, alla quale era pervenuto in virtù di atto di compravendita rogato dal notar L. Di Persia in data

Avv. Vincenzo Cozzolino
Via Vittorio Veneto, 6 Torre del Greco (Na) 80059
Tel: 0818836372
Pec: vincenzo.cozzolino@forotorre.it
Mail: avv.vincenzocozzolino@gmail.com

06/04/2011, trascritto il 13/04/2011 e registrato a Napoli al Registro Particolare 10904 Registro Generale 15298 dalla signora xxx. Alla predetta era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio L. Finoya Sanseverino del 22/05/1971 trascritto il 16/06/71 a Napoli ai nn.25676/34624 da xxxx

Il tutto così come pervenuto alla parte esecutata con il sopra citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato nella perizia estimativa, redatta dall'ing. Giuseppe Iozzino, depositata il 18/02/2019, alla quale il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

CONDIZIONI DI VENDITA

1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, dal lunedì al venerdì in busta chiusa entro il giorno 28 Marzo 2025 dalle h. 16,30 fino e non oltre le h.19.00 in Torre del Greco alla Via V. Veneto n. 6, presso lo studio del professionista delegato.

2) L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta, in regola con il bollo, dovrà contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge;

b) se l'offerente è minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare;

c) nell'ipotesi in cui l'offerta pervenga da una società, all'istanza 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;

d) in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.583 c.p.c., dovrà entro tre giorni dall'aggiudicazione dichiarare, presso lo studio del professionista delegato in Torre del Greco alla Via V. Veneto n. 6, depositando il relativo mandato (procura speciale notarile) di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato offerta;

e) in caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, la stessa potrà essere presentata solo a mezzo di procuratore legale;

f) i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;

g) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base sopra indicato (cioè il 75% del prezzo sopra determinato), a pena di inefficacia dell'offerta, nonché l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che, in tutti i casi, non potrà essere superiore a centoventi giorni;

h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;

i) l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare.

3) A titolo di cauzione all'offerta dovrà essere allegata una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato con l'indicazione della procedura

(N.44/2016) che sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione o in caso di versamento con modalità difformi l'offerta sarà dichiarata inefficace.

4) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente. All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato o persona da lui designata provvederà, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, ad annotare sull'esterno della busta la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

6) Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita alla presenza dei soli offerenti.

7) In caso di UNICA OFFERTA VALIDA:

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

8) In caso di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e

siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Ciascun rilancio minimo non potrà essere inferiore ad euro 1.000,00(mille virgola zero zero).

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., l'aggiudicazione avverrà 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 prestata; del termine indicato per il pagamento.

9) In caso di istanza di assegnazione(che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) si provvederà qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

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

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

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

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

10) Il creditore, rimasto assegnatario a favore di un terzo, entro cinque giorni dall'assegnazione o dalla comunicazione, deve dichiarare, in Cancelleria, tramite deposito telematico, nonché presso lo studio del professionista delegato, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, tutti gli obblighi derivanti dall'assegnazione restano esclusivamente a carico del creditore.

10) Le parti e i creditori iscritti sono invitati ad essere presenti, alla sopra citata udienza di apertura buste, al fine di esprimere il proprio parere (non vincolante) in merito alle offerte pervenute.

11) L'offerta, salvo che sia ordinata la vendita con l'incanto ovvero prima che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione, ed essa non sia accolta, è irrevocabile.

12) La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a mero titolo di 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarci-

mento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

13) L'immobile è gravato da mutuo fondiario: l'aggiudicatario (che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente all'Istituto di credito fondiario, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito vantato (art.41 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n.385), nel termine di centoventi giorni 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.) consegnando al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dalla banca mutuante.

14) Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita) che saranno determinate dal medesimo professionista.

15) Le spese di cancellazione delle formalità (trascrizioni e/o iscrizioni) saranno del pari a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà – con espressa dichiarazione – dispensare il professionista delegato

16) Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. n. 380/2001 e 40 della legge n.47/1985 e s.m.

17) L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta.

Avv. Vincenzo Cozzolino
Via Vittorio Veneto, 6 Torre del Greco (Na) 80059
Tel: 0818836372
Pec: vincenzo.cozzolino@forotorre.it
Mail: avv.vincenzocozzolino@gmail.com

18) Il professionista delegato, per il presente esperimento di vendita, provvederà ai sensi dell'art. 490 c.p.c. a pubblicare il presente avviso sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche(PVP) provvederà inoltre, ad effettuare la pubblicità della vendita stessa tramite la società Aste Giudiziarie S.p.a. - almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sito Internet www.astegiudiziarie.it, e www.astalegale.net i cui costi saranno addebitati al creditore procedente.

19) Tutti gli interessati a presentare l'offerta, potranno visionare il bene in vendita, la relativa richiesta dovrà essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche (PVP), direttamente al delegato alla vendita.

20) Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, ad eccezione delle udienze per la celebrazione delle vendite, che si terranno presso lo studio del professionista delegato sito in Torre del Greco alla Via V. Veneto n. 6, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, ove gli interessati potranno acquisire anche ulteriori informazioni dal lunedì al giovedì dalle h.16,30 alle h.19,00.

Torre del Greco lì 10/12/24

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Vincenzo Cozzolino

(vi è firma digitale)