

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare RGE 69/2020 del Tribunale di Torre Annunziata
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Carughi

L'Avv. Camilla Perone Pacifico, con studio in Napoli alla Via Cervantes, 55/27 Sc. E, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare, in seguito descritta,

-vista l'ordinanza di delega del 16/07/2021;

-visto il provvedimento del 08/10/2024;

A V V I S A

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

1. Il giorno **25/03/2025 alle ore 16,30**, presso lo studio dell'avvocato delegato in Napoli alla Via Cervantes, 55/27 Sc. E, si terrà la vendita senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. cpc, 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, anche ai sensi dell'art. 579 comma 3 cpc. 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 alla Via Cervantes, 55/27 Sc. E entro **il giorno 24/03/2025 alle ore 13.00**. 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 e 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. 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. 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;
- 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 da versare a cauzione che non può essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria e 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. È possibile, infatti, intestare l'immobile solo ai soggetti che sottoscrivono l'offerta;

6. La busta dovrà contenere, oltre alla domanda in bollo, come sopra esattamente compilata, copia fotostatica del documento di identità in vigore dell'offerente, nonché – a pena di inefficacia - assegno circolare N.T. intestato a “**Trib. Torre Annunziata Proc. Esec. RGE 69/2020**” per l'importo pari alla cauzione (20% del prezzo offerto). 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. All'uopo, si invitano le parti a presiedere alle operazioni di vendita ex art. 572 comma 1 cpc;

8. 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;
- 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;

9. 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, delle cauzioni prestate, 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 1.000,00** (mille/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;

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

11.L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento del decreto di trasferimento, ivi comprese i patti e le servitù di cui al titolo di provenienza;

12.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;

13.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;

14.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;

15.Quanto al saldo del prezzo, ove il lotto sia gravato da mutuo fondiario e l'esecuzione forzata si svolga su istanza di creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 1.9.1993 n.385 (T.U. delle leggi in materia bancaria e 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, l'aggiudicatario dovrà provvedere – **nel medesimo termine** – al versamento della eccedenza mediante assegno circolare non trasferibile intestato al “**Trib.Torre Annunziata Proc. Esec. RGE 69/2020**”.

16.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 69/2020**”.

17.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;

18.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.

19.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.

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

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI VALORE E DESCRIZIONE DEL CESPITE EX ART. 568 C.P.C.

LOTTO UNICO: PREZZO BASE EURO 18.842,00 - OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 14.132,00 (pari al 75% del prezzo base d'asta)

Piena proprietà dell'appartamento in Torre del Greco (NA) al Largo Gabella del Pesce, 4, posto al piano primo, **ALLO STATO FUSO CON ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE NON PIGNORATA.**

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Torre del Greco (NA) foglio 503, p.lla 305, sub 5, cat A/5, cl 3, vani 3,5, superficie catastale mq 56, r.c. euro 95,80.

CONFINI: confinante a nord con vano scala, ad ovest con altra unità immobiliare, a sud con Largo Gabella del Pesce, a est con altra unità immobiliare.

In particolare, il bene pignorato, della superficie lorda di 64,80 mq e della superficie calpestabile di 45,10 mq, dell'altezza utile interna costante di 2,70 m, è composto da due camere, un wc e un disimpegno, nonché due balconi.

La vendita è fatta a corpo 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.

Per l'ulteriore descrizione ci si riporta alla perizia depositata dall'ing. Claudia Apuzzo, alla cui consulenza integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

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 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, irricognoscibili, o, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'esperto ha accertato che:

-l'immobile è stato realizzato prima del 1967 e ad oggi nessuna documentazione è presente presso l'Ufficio tecnico comunale, così come da dichiarazione rilasciata dal Comune di Torre del Greco del 23/12/2020;

-pertanto, vista l'impossibilità di poter visionare eventuali grafici allegati a titoli edilizi, sono state visionate le schedepianimetriche di primo impianto del fabbricato, dalla quale si evincono le seguenti difformità:

- 1) Porta d'ingresso murata;
- 2) Apertura porta verso unità immobiliare confinante, con cui è stata fusa;
- 3) Porta interna murata diversa distribuzione spazi interni;
- 4) Soppalco realizzato all'interno del W.C;

-lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione delle difformità sopra riportate.

L'esperto ha, pertanto concluso che il descritto stato dei luoghi risulta difforme, e che, pertanto **occorre in primis effettuare il ripristino dello stato dei luoghi con lavori edili**, redigendo pratica urbanistica S.C.I.A sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi, in secondo luogo presentare pratica catastale DOCFA e infine certificato per l'agibilità.

L'esperto ha stimato il costo delle lavorazioni, dello smaltimento delle spese tecniche, delle pratiche urbanistiche e catastali, incluso oneri, in euro 6.000,00 (importo già decurtato dalla stima).

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto ai debitori esecutati, in forza di atto di compravendita per notar Francesco Mercadante del 10/07/2000, trascritto il 26/07/2000, ai nn. 26538/18742.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- a).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, allegando copia 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;
- b).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;
- c).pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita 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.

Si precisa che del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo e sarà inviata copia in cancelleria.

Per ogni informazione far riferimento al custode, avv. Camilla Perone Pacifico (tel. 081/18858628 –peronepacifico@libero.it).

Il professionista delegato