

Avv. Ida Imperatore
Via Vittorio Veneto, 390
80058 Torre Annunziata
Pec ida.imperatore@forotorre.it
Cell 3489285441-tel 0815369358
Fax 0818819583

Tribunale di Torre Annunziata – Esecuzione Immobiliare

Avviso di vendita senza incanto

Procedura esecutiva Immobiliare n. 214/2017

Creditore Procedente: -----

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Diana Anna Maria

Custode Giudiziario: Avv. Ida Imperatore

Professionista delegato alla vendita: Avv. Ida Imperatore con studio in Torre Annunziata alla Via Vittorio Veneto, 390, pec ida.imperatore@forotorre.it, C.F. MPRDIA81L45L259Q.

In esecuzione dell'ordinanza di delega del 1* dicembre 2020, il sottoscritto avvocato ai sensi dell'art. 591 bis cpc

AVVISA

Che presso il Tribunale Civile di Torre Annunziata, Sezione Esecuzione Immobiliare, al Corso Umberto, I, 437, piano primo,

Il giorno 8 settembre 2022 alle ore 15.30

Si procederà alla vendita senza incanto del seguente immobile pignorato di seguito meglio descritto e alle condizioni sotto riportate.

Notizie relative all' immobile

Lotto Unico

Diritto di piena ed esclusiva proprietà pari al 100% della seguente consistenza immobiliare facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Torre Annunziata, alla Via Mazzini, 65 e precisamente:

- Appartamento e deposito posti al piano terra e al piano seminterrato. L'appartamento è composto da cucina, camera da letto, sala da pranzo e bagno, oltre ad un soppalco costruito sulla sala da pranzo e sul wc. Attraverso una scala posta nella sala da pranzo si accede al deposito al piano seminterrato.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al foglio 7, p.lla 493, sub 9, cat. A/2, cl. 2, consist. 4 vani, rend. € 116,51.

Avv. Ida Imperatore
Via Vittorio Veneto, 390
80058 Torre Annunziata
Pec ida.imperatore@forotorre.it
Cell 3489285441-tel 0815369358
Fax 0818819583

Il fabbricato di cui sono parte i cespiti pignorati è di remota costruzione, è costituito da tre piani fuori terra e versa in condizioni di manutenzione scadenti, per lo stesso non è presente alcuna forma di condominio. Si accede all'immobile pignorato superando il portone d'ingresso e svoltando sulla destra nell'androne comune. L'appartamento versa in pessime condizioni poichè mancano pavimentazioni, intonaci, tinteggiature, essendo in corso lavori di manutenzione ordinaria, il deposito è allo stato rustico.

La precitata consistenza immobiliare è sita nel centro storico del Comune di Torre Annunziata.

Il prezzo base è di € 16.031,25 (euro sedicimilatrentuno virgola venticinque)

L'offerta minima è di € 12.023,44 (euro dodicimilaventitre virgola quarantaquattro)

Provenienza e Stato di occupazione

Dalla documentazione in atti ai sensi dell'art. 567, comma 2 cpc e dalla perizia estimativa redatta dal CTU arch. Delle Femine Marialuisa e depositata in cancelleria, risulta che l'immobile è pervenuto al debitore esecutato per acquisto fatto dalla signora----- in virtù di atto di compravendita per Notar Filippo Improta del 16 febbraio 2012, rep. 100131 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 22 febbraio 2012 ai numeri 7767/6183.

Alla dante causa ----- la nuda proprietà della consistenza immobiliare era pervenuta per acquisto per successione testamentaria della signora ----- regolata da testamento pubblico del 13 maggio 1964 per Notar Diliegro rep n. 32 atti di ultima volontà nonché verbale di registrazione del 21 settembre 1965 rep. n. 2128 ed accettazione tacita d'eredità, in virtù del precitato atto di compravendita del 16 febbraio 2012, trascritta in data 14 dicembre 2017 ai numeri 54284/42146.

Alla signora ----- la nuda proprietà dei cespiti pignorati erano pervenuti dalle signore----- in virtù di atto di compravendita per Notar Pasquale Aversa del 9 aprile 1946, rep. 2409 e trascritto nei Registri Immobiliari di Napoli, il 6 maggio 1946 ai nn. 8982/6521 mentre il signor----- acquistava l'usufrutto vitalizio sugli stessi. Successivamente alla morte del signor----- in data 3 febbraio 1966 l'usufrutto si è consolidava alla nuda proprietà in capo alla dante causa del debitore.

L'immobile risulta essere occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura, è stato emesso l'ordine di liberazione, sono in corso le operazioni e sarà libero al momento dell'aggiudicazione.

Avv. Ida Imperatore
Via Vittorio Veneto, 390
80058 Torre Annunziata
Pec ida.imperatore@forotorre.it
Cell 3489285441-tel 0815369358
Fax 0818819583

Situazione Urbanistica e catastale

La descrizione del cespite, contenuta nella trascrizione del pignoramento, è conforme a quella attuale e consente di individuare univocamente il bene. Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, poiché nell'appartamento vi è una diversa disposizione interna e la realizzazione di un soppalco, mentre il deposito a piano seminterrato risulta più piccolo rispetto alla scheda catastale.

Il fabbricato di cui è parte l'appartamento fu costruito in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge 1150 del 1942 e pertanto risulta sano dal punto di vista urbanistico.

Nell'appartamento sono stati eseguiti dei lavori, che non sono stati denunciati presso gli uffici preposti e trattandosi di modifiche all'interno del volume, possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda al testo integrale della perizia depositata in cancelleria in data 23 aprile 2019 e 4 marzo 2020 e pubblicata sul sito Internet www.astegiudiziarie.it

Condizioni di vendita senza incanto

La vendita avverrà, previa presentazione di offerta di acquisto in busta chiusa (da presentare senza alcuna annotazione) da parte degli interessati; l'offerta è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 cpc.

L'offerta d'acquisto (che può essere fatta personalmente dalla persona fisica o dal rappresentante legale della persona giuridica ovvero da procuratore legale anche a norma dell'art. 579 cpc, ultimo comma) deve essere depositata in busta chiusa presso lo studio dell'avv. Ida Imperatore in Torre Annunziata alla Via Vittorio Veneto, 390 entro **il 7 settembre 2022 alle ore 12.00**, le offerte pervenute oltre tale termine saranno dichiarate inefficaci.

Le offerte d'acquisto possono essere depositate previo appuntamento telefonico il martedì ed il giovedì dalle ore 16.00 alle ore 18.00 ed il sabato dalle ore 10.00 alle 12.00.

All'atto del deposito della busta contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato provvederà a sigillare idoneamente la busta ed ad annotare sull'esterno della stessa oltre la data e l'ora del deposito: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione e del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Avv. Ida Imperatore
Via Vittorio Veneto, 390
80058 Torre Annunziata
Pec ida.imperatore@forotorre.it
Cell 3489285441-tel 0815369358
Fax 0818819583

L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta, in bollo dell'importo vigente, deve contenere:

- il nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (e il regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico. Se l'offerente è un minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se invece è una persona giuridica o un ente dotato di una soggettività giuridica dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, il codice fiscale o la partita IVA, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante munito dei necessari poteri, ed all'offerta dovranno essere allegati le autorizzazioni necessarie e il certificato camerale aggiornato. In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 cpc, dovrà entro tre giorni dall'aggiudicazione dichiarare, presso lo studio dell'avv. Ida Imperatore in Torre Annunziata alla Via Vittorio Veneto, 390 depositando il relativo mandato di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta;
 - i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che , a pena d'inefficacia dell'offerta, non può essere inferiore al 75% del prezzo base sopra indicato;
 - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (questi ultimi nella misura che sarà indicata dal professionista delegato), che **non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;**
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile che si vuole acquistare;
 - 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.
- 1) La busta dovrà contenere, a pena di nullità, oltre la domanda in bollo, come sopra esattamente compilata, una fotocopia del documento di identità in vigore dell'offerente, nonché a pena di esclusione dalla vendita, a titolo di cauzione, un importo **pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà incamerato dalla procedura esecutiva in caso di mancato versamento del saldo del prezzo. La cauzione, come sopra determinata, dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla "procedura esecutiva R.G.E. 214/2017" e vincolato all'ordine del G.E. dott.ssa Anna Maria Diana ovvero mediante libretto di deposito postale o bancario intestato alla "procedura esecutiva R.G.E. 214/2017" e vincolato all'ordine del G.E. dott.ssa Anna Maria Diana.

Avv. Ida Imperatore
Via Vittorio Veneto, 390
80058 Torre Annunziata
Pec ida.imperatore@forotorre.it
Cell 3489285441-tel 0815369358
Fax 0818819583

Saranno dichiarate inefficaci :

- le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso,
- le offerte inferiori di oltre un quarto il prezzo base,
- le offerte non accompagnate da cauzione oppure accompagnate da cauzione versata in misura o con modalità difformi a quanto sopra stabilito,
- le offerte prive dei requisiti di forma essenziali: generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita), firma, giustificazione dei poteri sociali, autorizzazioni eventualmente necessarie per la presentazione dell'offerta. Non costituisce motivo di inammissibilità la mancanza del codice fiscale o del certificato camerale, come pure le ulteriori indicazioni richieste (recapiti – domicilio) purchè vengano forniti al momento dell'esame delle offerte e prima della gara. Per le persone fisiche occorrerà la dichiarazione dello stato civile o del regime patrimoniale e l'esibizione del relativo certificato prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza sopra stabilita per la vendita alla presenza degli offerenti.

2) Qualora l'offerta è pari o superiore al prezzo base l'offerta è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, la stessa 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.

3) In caso di pluralità di offerte si aprirà una gara tra gli offerenti sull'offerta più alta da svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 cpc **con rilancio minimo pari ad € 500,00 (cinquecento virgola zero)** trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile verrà aggiudicato all'ultimo offerente.

4) L'offerta più alta, sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti, sarà ritenuta quella che indicherà il prezzo maggiore. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, la vendita sarà disposta a favore del migliore offerente . Nel caso di più offerte dello stesso valore, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Avv. Ida Imperatore
Via Vittorio Veneto, 390
80058 Torre Annunziata
Pec ida.imperatore@forotorre.it
Cell 3489285441-tel 0815369358
Fax 0818819583

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si 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.

Se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base sopra stabilito, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione. Del pari si procederà all'assegnazione allorquando all'esito della gara il miglior prezzo offerto è inferiore al prezzo base.

I creditori possono presentare istanza di assegnazione sino a 10 giorni prima dell'udienza fissata per la vendita e per una somma che non sia inferiore al maggior importo tra quello previsto dall'art. 506 cpc ed il prezzo base, tale offerta può essere presentata anche in favore di terzo da nominare con le modalità e i termini di cui all'art. 590 bis cpc e con dichiarazione da rendere al professionista delegato.

Nel caso in cui : non siano proposte offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 cpc, oppure in caso di inefficacia dell'offerta , oppure la vendita non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, sarà fissata un'altra vendita senza incanto.

Condizioni generali di vendita

1) L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, parti comuni e condominiali ex art. 1117 c.c.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile posto in vendita, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti a leggi vigenti, spese condominiali 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 risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendo di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. La vendita si perfeziona con il deposito in cancelleria del decreto di trasferimento.

Avv. Ida Imperatore
Via Vittorio Veneto, 390
80058 Torre Annunziata
Pec ida.imperatore@forotorre.it
Cell 3489285441-tel 0815369358
Fax 0818819583

- 2) L'aggiudicatario dovrà depositare il saldo del prezzo entro centoventi giorni dall'aggiudicazione presso lo studio legale avv. Ida Imperatore in Torre Annunziata alla Via Vittorio Veneto, 390, oppure direttamente al creditore fondiario. Unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese relative alla registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione, voltura e cancellazione delle formalità (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita). Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585 cpc, terzo comma, dovrà contestualmente al versamento del prezzo, depositare presso lo studio legale Imperatore copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione dello stesso nel decreto di trasferimento.
- 3) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese borsuali ed i compensi di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizione del pignoramento, iscrizioni ipotecarie, precedenti e successive al pignoramento) di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni. In ordine a tali attività, l'aggiudicatario potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti.
- 4) Sono, altresì, a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e/o quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita. In ordine a tali attività, l'aggiudicatario potrà esentare il custode dal compiere e/o portare a termine detta attività.
- 5) L'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente;
- 6) 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.
- 7) L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta.

Pubblicità e informazioni

Avv. Ida Imperatore
Via Vittorio Veneto, 390
80058 Torre Annunziata
Pec ida.imperatore@forotorre.it
Cell 3489285441-tel 0815369358
Fax 0818819583

1) Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 cpc, a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente:

- per affissione nel Portale delle vendite pubbliche ex art. 490 comma 1 c.p.c.
- tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it - Gruppo eBay, nonché sui siti internet Immobiliare.it nel termine di almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, e sul sito Internet www.astegiudiziarie.it.

2) Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo, sarà notificato al debitore esecutato nonché al terzo espropriato ex art. 602 cpc e ai creditori iscritti non intervenuti e sarà inviata copia in cancelleria.

3) Tutte le attività che, a norma degli art. 571 cpc e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, sono eseguite innanzi al professionista delegato presso il suo studio e presso il Tribunale di Torre Annunziata.

4) Per quanto non previsto si rinvia all'ordinanza di vendita delegata R.G.E. n. 214/2017 del 1 dicembre 2020 e alle norme di legge vigenti.

5) Ulteriori informazioni possono essere assunte mediante consultazione del fascicolo di Ufficio che può avvenire:

- presso la Cancelleria del G.Es. dott.ssa Anna Maria Diana alla Sez. esecuzioni immobiliari del Tribunale di Torre Annunziata;
- mediante consultazione del sito www.astegiudiziarie.it
- previo appuntamento presso lo studio dell'Avv. Ida Imperatore, in Torre Annunziata alla Via Vittorio Veneto, 390 tel. 0815369358- fax 0818819583- cell. 3489285441, pec ida.imperatore@forotorre.it.

Torre Annunziata, lì 17 maggio 2022

Avv. Ida Imperatore