

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

Proc. Esec. RGE n. **107/2014** 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 **14/05/2024 ore 17.00**;
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 13/05/2024**;
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 107/2014", per l'**importo non inferiore al 20% 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 **14/05/2024** alle ore **17.00** 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 (allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente).

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.300,00.

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 allorquando 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 libretto bancario 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 107/2014".
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.
9. Le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivo alla vendita 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, c.p.c.)

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

Descrizione

BOSCOREALE (NA) - Via Aquini n.228:

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento posto al piano rialzato composto da ingresso-soggiorno, cucina, tre camere da letto e doppi servizi (ca. mq. 130), oltre i balconi esterni, prospiciente Via Aquini.

Detto immobile, prospiciente Via Aquini, confina ad est con vano scala e altro immobile distinto con il sub ..., a nord ed ad ovest con con area scoperta per due lati, e a sud con altro fabbricato insistente sulla p.lla ...;

riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 7 p.lla 1073 sub 102 Cat.A/7 Classe 2 vani 7,5 superficie catastale totale mq. 161 R.C. Euro 1.123,29 Via Aquini n.168 piano T (scaturito a seguito di variazione per frazionamento e fusione degli originari subalterni 2 e 5).

Occupato dagli esecutati, in corso di liberazione da parte del custode giudiziario.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

Pervenuto in parte per successione ed in parte per acquisto.

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 pignorato è stato edificato in totale assenza di provvedimenti autorizzativi e in data 28 aprile 1986 con prot. n. 9894 è stata presentata domanda di sanatoria urbanistica, a seguito di due verbali di accertamento di opere abusive da parte dei VV.UU. Del Comune di Boscoreale, il primo in data 9/1/1984, con il quale si accertava l'avvenuta edificazione del fabbricato plurifamiliare allo stato rustico, e il secondo in data 30/08/1984, con il quale si accertava l'avvenuta prosecuzione delle opere abusive con la tompagnatura esterna e con la tramezzatura interna in violazione all'ordinanza di sospensione e demolizione n.1013 del 17/1/1984 ovvero in data successiva alla rimozione dei sigilli avvenuta in data 4/05/1984 prot. n. 34/1977; pertanto con successivo provvedimento del 27/08/1984 il cantiere veniva di nuovo posto sotto sequestro.

Pertanto l'appartamento in oggetto, non risulta conforme alla domanda di condono edilizio per gli

ampliamenti e per opere di frazionamento di una porzione dello stesso sul lato sud, meglio precisati in perizia.

Occorrerà richiedere un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii., per la messa in pristino dell'originario stato dei luoghi in conformità della domanda di condono, previo ottenimento della compatibilità paesaggistica, giusta la presenza del vincolo citato.

L'immobile non risulta dotato di certificazione di abitabilità/agibilità.

Il tutto così come risulta dalla relazione tecnica redatta dal CTU Arch. Luca Velotti.

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.

PREZZO BASE Euro 62.597,96 OFFERTA MINIMA Euro 46.948,47 (75% del prezzo base)

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

1. Il presente avviso sarà pubblicato sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c.1 cpc, almeno settanta giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.
2. L'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita e la relazione di stima (con i relativi allegati) saranno pubblicate sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e www.tribunaletorreannunziata.it almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.
3. Pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, Immobiliare.it, di avviso sintetico e riassuntivo, almeno quaranta giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.
4. Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., per estratto, sul quotidiano "IL MATTINO", almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
5. Per ogni informazione ed eventuali visite far riferimento al professionista delegato/custode Tel. 081 8811739.

Il professionista delegato

Avv. Pietro Paolo Palumbo