



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

E.I. n. 238/2018 R.G.E



AVVISO DI VENDITA

L'avv. Annarita Marrazzo, con studio in Pagani (SA), c/o Piazza D'Arezzo, n.18, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591-*bis* c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare n. 238/2018 R.G.E. pendente innanzi al Tribunale di Torre Annunziata



AVVISA



che il giorno **6 febbraio 2026, ore 09,30**, presso lo studio sito in Pagani (SA) piazza D'Arezzo, n. 18, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** e, quindi, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. (nel caso di più offerte) dell'immobile secondo le seguenti modalità e descrizioni.



Descrizione del compendio immobiliare.

Lotto unico-Diritto di piena proprietà.

Piena proprietà di un appartamento al piano terra di 2,5 vani catastali ubicato nel Comune di Torre del Greco (NA) al Largo Bandito n.9.

L'appartamento in oggetto, facente parte di un fabbricato urbano di un piano fuori terra, è composto da ingresso-cucina, una camera da letto ed un servizio igienico, il tutto della superficie complessiva di 33 mq. Detto immobile, inoltre, risulta completo nelle rifiniture interne ed esterne e risulta dotato di impianti primari, nonché provvisto di bussole interne in legno e di infissi esterni in alluminio anodizzato con napoletane di protezione in ferro. L'immobile in oggetto è identificato e censito al N.C.E.U. della provincia di Napoli nel Comune di Torre del Greco (NA) al Largo Bandito n.9 con foglio 503, p.lla 330, sub 9 cat. A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare), cl. 5, vani 2,5, s.c. mq 45, r.c. €. 94,25 (già foglio 3, p.lla 193, sub 9, giusta bonifica d'identificativo catastale del 21-11-2016).

La consistenza immobiliare pignorata, secondo il P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania del 18-10-1978 n. 2598, ricade in Zona omogenea A/1 - Centro Antico e Strutture di Interesse Storico.

I beni vengono posti in vendita così come identificati e valutati dall'esperto arch. Luca Velotti nella relazione di stima depositata in data 26.02.2019, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con accessori, ragioni, azioni ed eventuali servitù attive e passive se e come esistenti.

In ordine alla conformità urbanistica-edilizia, la consistenza immobiliare oggetto di pignoramento è commerciabile nello stato di fatto e di diritto in cui si presenta all'attualità, trattandosi di edificio costruito anteriormente al primo settembre 1967 (Cfr. perizia a firma dell'Arch. Luca Velotti).





Prezzo base d'asta:

€ 22.008,00 (ventiduemilaotto/00)

Offerta minima:

€ 16.506,00 (sedicimilacinquecentosei/00)



VENDITA SENZA INCANTO

1. Ognuno, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti).

Nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, dovrà essere depositato contestualmente al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.

Ciascuno interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso e, quindi, non inferiore ad 16.506,00 (sedicimilacinquecentosei/00). Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base (valore dell'immobile) la stessa sarà senz'altro accolta.

Se l'offerta è inferiore rispetto a tale prezzo base, in misura però non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

2. L'offerta di acquisto in bollo senza incanto dovrà contenere, a pena d'inefficacia:
 - a) il nome ed il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi - se in regime di comunione legale dei beni, le generalità del coniuge compreso il codice fiscale, 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, comma 1, lett.f, cod. civ., quella del coniuge non offerente, di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa-recapito telefonico, copia di valido documento d'identità e, se necessario, di valida documentazione, comprovante i poteri e la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una società); in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme all'originale; se l'offerente è persona giuridica bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso;
 - b) copia di valido documento d'identità;
 - c) l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura;
 - d) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è formulata;



- e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà 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 c.p.c., del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
- f) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento), non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;
- g) 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;
- h) in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, 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. **L'offerta di acquisto senza incanto, in regola con il bollo e debitamente sottoscritta, dovrà essere depositata, presso lo studio sito in Pagani (SA), alla piazza D'Arezzo, n. 18, a pena d'inefficacia, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, in busta chiusa, all'esterno della quale verrà annotato, a cura del Professionista delegato, o da un suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.**
4. In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.
5. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché, a pena di esclusione dalla vendita, a titolo di cauzione, un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.
6. **La cauzione come sopra determinata dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato "E.I. 238/2018. Tribunale di Torre Annunziata".**
7. L'assegno per cauzione dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta che il Professionista delegato - o un suo delegato *ad hoc* - sigillerà idoneamente al momento del deposito.
8. **L'offerta non è efficace: a) se perviene oltre il termine stabilito; b) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra riportato; c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al medesimo professionista, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.**
9. L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.
10. Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi.
11. Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva le previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.
12. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.; le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **€ 1.300,00**. Se la gara non può aver 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, 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 l'ha presentato l'offerta per primo.
13. Ai fini della 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 c.p.c.);
 14. **Le spese (borsuali e compensi) di cancellazione delle formalità (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 pregiudizievoli.**
 15. **In caso contrario l'aggiudicatario, dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) e gli altri oneri pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine di 120 giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione (si rammenta che qualora tale termine venisse a scadenza in periodo di sospensione feriale dei termini, lo stesso si computa tenendo conto della suddetta sospensione), sempre presso lo studio della sottoscritta professionista delegata, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al *"E.I. 238/2018. Tribunale di Torre Annunziata"*.**
 16. Si precisa che, l'esecuzione forzata si svolge su impulso di creditore fondiario, pertanto l'aggiudicatario, qualora il creditore precisasse il credito prima dell'asta, dovrà effettuare il versamento diretto al predetto, nei termini fissati ai precedenti punti. 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 dei pagamenti diretto eseguito, rilasciata dalla banca mutuante.
 17. Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.
 18. Avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il Professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento e trasmetterà senza indugio – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – al giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.
 19. Se l'aggiudicatario intenda, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la prima casa o altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo nelle forme previste all'atto dell'aggiudicazione o mediante dichiarazione scritta la professionista delegata nei cinque giorni successivi.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. Qualora il procedimento si basi su un credito fondiario, al versamento sul libretto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma 4, d.lgs. 1 gennaio 1993, n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di dieci giorni dall'aggiudicazione, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura del 20%.

Tale pagamento diretto potrà avvenire a condizione che il creditore fondiario abbia formulato: a) espressa domanda con istanza depositata non oltre le ore 13,00 del giorno precedente l'incanto; b) fatto pervenire allo studio, entro dieci giorni dalla aggiudicazione la propria dichiarazione di credito (con dettaglio di capitale, rate scadute, interessi e spese).

2. Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative.
3. I partecipanti alle aste possono ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito internet dell'ABI ove è possibile reperire anche il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, che gli interessati potranno contattare.
4. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
5. La vendita forzata non è soggetta alla norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi 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 e 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.
6. Il professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.
7. Si avvisa che le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.
8. 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.
9. 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 c.p.c.
10. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia 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.
11. Ai fini della 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 (ex art. 573 co. 3 c.p.c.).

12. Qualora non fossero 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
13. Solo il professionista delegato, in virtù e in pendenza di delega, ha la facoltà di presentare (ad esempio al servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento rilasciata dalla competente cancelleria.
14. La sottoscritta professionista delegata, che ricopre anche la qualità di Custode Giudiziario degli immobili in vendita, avvisa, altresì, che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso lo studio professionale in Pagani (SA), piazza D'Arezzo, n. 18, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 16,00 alle ore 19,00, previo appuntamento ai seguenti recapiti, mobile 329/4916329, e-mail annaritamarrazzo@gmail.com.
15. Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche ex art. 18 bis del D.P.R. n. 115/2002 almeno 70 (settanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; pubblicato sul sito internet www.astegiudiziarie.it unitamente alla perizia di stima e all'ordinanza di delega del G.E. sopra menzionate e sul quotidiano Corriere del Mezzogiorno (art. 490, comma 3, c.p.c.) per una sola volta, in formato ridotto, e che tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno di scadenza del termine per la presentazione delle offerte non intercorrano meno di 45 giorni.
16. Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dal C.T.U., che sarà pubblicizzata sul sito internet www.astegiudiziarie.it.
17. Ai sensi e per gli effetti del d. lgs. del 30.06.2003, n. 196, e successive modificazioni e integrazioni, le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del professionista delegato.

Pagani, lì 11/11/2025

Il professionista delegato
avv. Annarita Marrazzo