

Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G.E. 97/2014

AVVISO DI VENDITA

Ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c. così come novellati dalla legge 132/ 2015 di conversione del

D.L. 83/2015

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ssa Emanuela Musi

Delegato alla vendita: Avv. Maria Paola Bifulco (ID 995) con studio in Napoli alla via Andrea d'Isernia n. 59 /C 80122 telefono 081-7691267- 335-.8426767 mail: mpaola.bifulco@libero.it-
pec: mariapaolabifulco@avvocatinapoli.legalmail.it

Custode : Avv. Maria Paola Bifulco 081-7691267– 335-8426767 mail : mpaola.bifulco@libero.it, pec. mariapaolabifulco@avvocatinapoli.legalmail.it

L'avv. Maria Paola Bifulco, in qualità di custode e professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Musi alle operazioni di vendita nella Procedura Esecutiva RGE 97/2014 con ordinanza del 09.10.2025

AVVISA

- che il giorno **22/01/2025 alle ore 11.00** innanzi al sottoscritto professionista presso lo studio sito in Napoli alla Via A. D'Isernia n.59/C si procederà

VENDITA SENZA INCANTO

Dell'immobile pignorato in seguito meglio descritto e alle condizioni generali allegate che ne costituiscono parte integrante.

APERTURA DELLE BUSTE

Le buste saranno aperte dal professionista delegato presso il suo studio sito in Napoli alla via ,
A. D'Isernia n. 59/C 80122, il **GIORNO 22/01/2025 alle ore 11.00**

DEPOSITO OFFERTE

Le offerte di acquisto vanno presentate, unitamente alla cauzione, presso lo studio del professionista delegato sito in Napoli alla Via A. D'Isernia n. 59/C 80122 , previo appuntamento

telefonico al numero 3358426767, **entro il giorno 21/01/2026** (precedente la vendita) **dalle ore 16.00 alle ore 18.00 in busta chiusa**, secondo le modalità di cui alle allegate condizioni generali di vendita.

BENE IN VENDITA- LOTTO UNICO

Immobile sito in Castellammare di Stabia (NA) alla via Brin n. 64 (già 83) riportato al Catasto Fabbricati al foglio 11, map. 23, sub 55 (ex 21), posto al 4-5 piano, z.c. 1, cat. A/4, cl. 2, vani 6,5, rendita catastale euro 281,99.

Il cespite è costituito da un appartamento composto da 4 vani oltre cucina e due bagni e due terrazzi di cui uno al livello e l'altro posto al piano superiore raggiungibile con una scala.

Il tutto per : superficie catastale 140 escluso terrazzi

L'immobile confina:

- a nord con fabbricato part. 20;
- ad est vano scala, proprietà aliena;
- a sud via Brin e proprietà aliena;
- ad ovest proprietà aliena

Prezzo base LOTTO UNICO €85.640,63

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base di € 85.640,63) = € 64.230,47

Aumento minimo in caso di gara € 1500

L'immobile risulta occupato.

PROSPETTO SINTETICO DELLA SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA dell'immobile, in ragione dell'allegata C.T.U.

Come si evince dalla Perizia allegata redatta dall'esperto stimatore cui si riporta integralmente vi sono delle opere da demolire oggetto dell'ordine prot. 77237 del 20.12.2007 e ripristinato lo stato dei luoghi quali:

- 1) sulla parte del nuovo vano wc con affaccio sulla rampa scale del fabbricato condominiale è stata effettuata una bucatina a lume con misure 0,85x 0,80, ed un'altezza dal piano di calpestio di metri 2,10. Detta apertura risulta dotata di infisso e grata in ferro;

- 2) da un unico vano finestra con affaccio sul fronte laterale dell'edificio, sono state ricavate n. 2 aperture a finestra ciascuna con misure di metri 0,50 x 1,65;
- 3) Sul terrazzo antistante le camere soggiorno e cucina è stato realizzato un barbecue in muratura con sovrastante canna fumaria in lega di ferro;
- 4) E' stata realizzata una scala di ferro di collegamento con il lastrico solare di copertura;
- 5) Sulla vetrata del vano soggiorno e sul balcone sono state realizzate pensiline in ferro e plexiglass con misure mt 3,00 x 0,80 e 3,10 x 1,10;
- 6) E' stato realizzato un camino con canna fumaria in lega di lunghezza mt. 3 circa.

Tali abusi non sono sanabili e va ripristinato lo stato dei luoghi a cura e spese dell'aggiudicatario. Come si evince dalla perizia depositata il costo per il ripristino dello stato dei luoghi è stato quantificato in euro 21.400,00.

Vi sono inoltre delle opere ulteriori realizzate rispetto allo stato attuale dei luoghi.

- A) variazione degli spazi interni;
- B) Apertura e spostamento di alcuni vani di passaggio;
- C) Apposizione di tettoia a copertura dei terrazzi 4-5 piano lato nord;
- D) Realizzazione di un piccolo ammezzato sul corridoio (cd. Mezzanino).

Gli abusi che hanno interessato l'immobile in oggetto non sono sanabili ad eccezione della sola variazione degli spazi interni, ed è necessario il ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONI

L'immobile in oggetto non risulta dotato del certificato di agibilità.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato per atto di compravendita a rogito del notaio Martino del 30.09.2005.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

P. 1) CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con ogni eventuale pertinenza, accessione, ragione ed azione, servitù attive e passive, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente, il tutto così come pervenuto all'esecutato o ai comproprietari in virtù dei titoli di provenienza agli atti.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo con esclusione pertanto delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art 1538 c.c.

La vendita forzata non è soggetta ex art. 2922 c.c. alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità nella cosa venduta, oneri di qualsiasi genere , ivi compresi, ad esempio, quelli vigenti, oneri condominiali ecc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia e/o negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo o restituzione. Non potendo l'aggiudicatario vantare alcun diritto restitutorio e o risarcitorio verso la procedura ed i creditori ivi soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso anche a causa di irregolarità urbanistiche.

P.2) VISITE

Gli interessati potranno visitare il bene in oggetto previo appuntamento con il custode giudiziario, esclusivamente inviando la richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche. In proposito si avverte sin da ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

P.3) CATASTO

Si avverte in ogni caso che ogni adeguamento ed allineamento catastale resterà ad esclusivo carico e cura dell'aggiudicatario.

P.4) EDILIZIA

Per gli abusi eventualmente segnalati nell'avviso di vendita e per il caso di insufficienza di notizie si avverte l'aggiudicatario che:

- ove ricorrano i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art 46 , 5 comma del D.P.R del 06.06.2001 n. 380 e succ. mod. ed integr. ed di cui all'art. 40 , sesto comma della Legge 28.02.1985 n. 47 e succ. mod. e integr., procedendo a sua esclusiva cura e spese a presentare istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, sempre che sussistano le condizioni previste dalle leggi.

In ogni caso l'aggiudicatario non avrà alcun diritto (resitutorio o risarcitorio) verso la procedura e/o i suoi organi e/o i creditori ivi soddisfatti, nonché dopo la chiusura della procedura verso l'esecutato per il caso di impossibilità di trasferimento o ritrasferimento dell'immobile

acquistato anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione delle irregolarità urbanistiche eventualmente riscontrate.

In ogni caso l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

P. 5) OFFERTE

Le offerte di acquisto senza incanto dovranno redigersi con domanda in bollo dell'importo vigente da depositarsi in busta chiusa, senza alcuna annotazione da parte degli interessati presso lo studio del professionista delegato alla vendita avv. Maria Paola Bifulco previo appuntamento telefonico al numero: 335-8426767, entro il giorno precedente la vendita **(TERMINE ULTIMO 21 GENNAIO 2026) dalle ore 16.00 alle ore 18.00.**

Ai sensi dell'art. 571 cpc e precisamente :

Gli offerenti hanno la possibilità di offrire sia un prezzo superiore al prezzo base indicato in avviso, sia inferiore fino al 75% del prezzo base nella misura minima indicata nel singolo avviso e nella pubblicità;

ognuno, (tranne il debitore o soggetto a carico del quale vi siano divieti di cui al c.c. artt 323, 378 e 1471 c.c.) può offrire per l'acquisto dell'immobile, personalmente o a mezzo di procura speciale da rilasciarsi in forma notarile esclusivamente ad un avvocato il quale potrà agire anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 576 1 comma e 579 ult.

Comma;

i procuratori legali che hanno agito per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 cpc nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, dovranno dichiarare al professionista delegato il nome della persona per la quale hanno fatto l'offerta depositando il mandato, che dovrà necessariamente essere in forma notarile; diversamente saranno lo stesso dichiarati aggiudicatari del bene in oggetto.

Nulla dovrà essere indicato sulla busta poiché ogni annotazione sarà effettuata dal delegato alla vendita o da un suo collaboratore al momento del deposito. La busta può essere presentata anche da persona diversa dall'offerente, previa identificazione di chi materialmente provvede al

deposito.

All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato o persona da lui designata provvederà ad annotare sull'esterno della busta il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito nonché la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta potrà essere presentata da chiunque eccetto il debitore, dovrà essere redatta mediante istanza in marca da bollo sottoscritta dall'offerente e dovrà contenere:

- il nome e il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (con specificazione del regime patrimoniale prescelto e l'indicazione delle generalità del coniuge) e il recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è una società, o ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA, i dati anagrafici completi del legale rappresentante ed all'istanza dovrà essere allegato certificato in corso di validità, rilasciato dal Registro delle Imprese competente e attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante e i documenti e le autorizzazioni necessarie. In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario dovrà dichiarare entro 3 giorni dalla vendita, presso lo studio del professionista delegato, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta e la sua delega;
- i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore ex art. 568 c.p.c., a pena d'inefficacia dell'offerta;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, salva eventuale previsione di rateizzazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile, dell'avviso di vendita e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova il bene immobile;

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

L'offerta dovrà essere sottoscritta:

dall'offerente personalmente o dal procuratore o nel caso di società e/o enti dal legale rappresentante muniti dei necessari poteri; dai genitori nel caso di minori e/o dai rappresentanti legali.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché assegno circolare non trasferibile, per un importo non inferiore ad 30% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto qualora non sia versato il saldo prezzo.

La cauzione, non inferiore ad 30% del prezzo offerto, dovrà essere corrisposta mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Proc. Esec. RGE 97/2014– Tribunale di Torre Annunziata"**. l'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

P. 6) APERTURA BUSTE

Le buste contenenti le offerte saranno aperte e lette dal professionista delegato nel luogo, nel giorno ed nell'ora indicate avviso alla presenza :

- degli offerenti, precisandosi che si potrà precedere all'aggiudicazione anche se questi non compaiono nel giorno fissato per la vendita,
- dei creditori per sentirli sull'offerta ex art 572 cpc.
- nessun altro è ammesso a presenziare.

In tale sede il delegato preliminarmente dichiarerà l'inefficacia di offerte non accompagnate dalla cauzione, presentate fuori termine e non in conformità di tutte le condizioni di cui sopra . Di seguito procederà alla deliberazione sulle offerte a norma degli art .572 e 573 cpc e quindi :

- **In caso di più lotti le vendite** si svolgeranno nell'ordine di priorità di numero di lotto o nel diverso ordine stabilito nello specifico avviso di vendita; si procederà immediatamente all'aggiudicazione dei restanti lotti, rimettendosi gli atti al Giudice per le opportune determinazioni.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., **se l'offerta e' pari o superiore al valore dell'immobile** stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa e' senz'altro accolta.

In caso di offerte inferiori rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore a un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia 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..

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile salvo che sia disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.

In caso di più offerte valide il delegato, ex art. 573 cpc, inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con offerte in aumento indicate nel singolo avviso, la gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali.

Se non potrà farsi luogo alla gara per mancanza di adesione degli offerenti e salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 cpc, il delegato procede all'aggiudicazione a favore del migliore offerente.

L'offerta più alta, sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti, e' quella che indica il prezzo maggiore. Qualora la gara non abbia luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene sarà aggiudicato al maggiore offerente. Ai fini della comparazione tra le offerte sarà ritenuta la più alta quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato l'offerta in data o ora anteriore.

P. 7) SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro il termine improrogabile di **centoventi** giorni senza alcuna sospensione feriale dei termini 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.).

Il prezzo di vendita dovrà essere versato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a: “

Proc. Esec. RGE. 97/2014 Tribunale di Torre Annunziata “. Nello stesso termine per il pagamento del prezzo, a mezzo assegno circolare intestato al professionista delegato, dovrà essere effettuato il pagamento degli oneri fiscali, tributari e delle spese di vendita, nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione. In alternativa, ciascun aggiudicatario potrà effettuare il deposito delle somme nel termine essenziale dei 120 giorni mediante bonifico sul libretto di deposito intestato alla procedura esecutiva. Con l'avvertenza che il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione. Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario, l'aggiudicatario entro il medesimo termine dovrà versare direttamente alla Banca mutuante la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa, mediante bonifico bancario alle coordinate che fornirà il professionista delegato, facendo pervenire ad esso delegato tempestivamente la relativa quietanza emessa dalla Banca.

P 8) TRATTAMENTO TRIBUTARIO DEL TRASFERIMENTO

Il decreto di trasferimento sarà sottoposto a cura del delegato alle formalità di registrazione, trascrizione ed agli adempimenti prescritti dalle leggi vigenti all'epoca del decreto.

Le spese di cancellazioni di tutte le formalità pregiudizievoli restano a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte della prima casa, previa formale comunicazione scritta.

P 9) FONDO SPESE

A copertura delle spese ed oneri di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà versare entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario dell'offerta presentata ai sensi dell'art 571 cpc) a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE all'ordine del Professionista delegato il fondo spese a copertura delle spese ed oneri di trasferimento. Salvo l'eventuale supplemento se necessario e salvo diversa quantificazione in ragione degli oneri del singolo trasferimento, il tutto secondo quanto verrà

determinato dal professionista Delegato e salvo restituzione per l'eccedenza.

Precisandosi sin da ora che solo ad avvenuta registrazione del decreto , potrà essere restituita l'eventuale eccedenza del fondo spese ed a totale completamento degli adempimenti l'eventuale residuo. In ogni caso nell'ipotesi di mancato o incompleto versamento del fondo spese e del conguaglio richiesto dal delegato non potrà procedersi al decreto di trasferimento.

P. 10) ONERI ACCESSORI AL TRASFERIMENTO

A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

In merito agli oneri condominiali arretrati si precisa che l'aggiudicatario, ex art. 63 disp att. c.c., è obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento e all'anno precedente. Tutti gli oneri relativi alla regolarizzazione edilizia, al rilascio dell'abitabilità e/o agibilità e alla dotazione per il bene venduto delle certificazioni, energetica ex d.lgs 192/2005 succ. mod. ed integr di conformità degli impianti ex dm 37/2008 e succ. mod ed integr., restano a cura e spese dell'aggiudicatario. Tutti gli oneri di adeguamento ed allineamento catastale, soggettivo ed oggettivo, anche ex. lege 122/2010 restano ad esclusivo carico e spese dell'aggiudicatario.

P. 11) INFORMAZIONI

L' avviso, le condizioni generali di vendita, la perizia con gli allegati, ed ogni altra documentazione disponibile agli atti, utile alla vendita sono consultabili presso lo studio dell'avv. Maria Paola Bifulco, quale professionista delegato alle operazioni di vendita.

P. 12) PUBBLICITA'

A cura del sottoscritto delegato ed a spese delle procedura, il presente unico avviso sara' notificato una sola volta agli aventi diritto e per ciascuna vendita.

Il presente avviso sarà pubblicato ai sensi dell'art 490 c.p.c.:

- integralmente, unitamente all'ordinanza di vendita e alla relazione tecnica, sul sito

internet www.astegiudiziarie.it **almeno 60 giorni** prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;

- **sul sito www.tribunaletorreannunziata.it almeno 60 giorni** prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- **tramite sistema Rete Aste Real Estate sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it – Gruppo eBay, nonché sui siti Internet Immobiliare.it e Trovacasa.net** almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte
- **portale delle vendite pubbliche** .

Torre Annunziata, 03.11.2025

Avv. Maria Paola Bifulco