

Avv. Daniela Cicirello  
*Patrocinante in Cassazione*  
Piazza Vanvitelli 5  
80129 Napoli  
Tel. 081 2209954 fax 081 2209954  
Mail: daniela.cicirello@gmail.com  
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

## **TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**

### **Espropriazioni Immobiliari**

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

La sottoscritta **Avv. Daniela Cicirello**, già custode, quale delegata, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., con ordinanza del 05 maggio 2022 dal G.E., Cons. Francesco Abete e del 16 maggio 2024 dal G.E., Cons. Anita Carughi, del Tribunale Civile di Torre Annunziata, nella procedura esecutiva con R.G.E. n. 138/2021,

### **AVVISA**

- che il giorno **03 dicembre 2024 alle ore 16,00 e ss.**, tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso il collegamento operato dinanzi al professionista delegato Avv. Daniela Cicirello, presso il suo studio in Napoli alla Piazza Vanvitelli n. 5, si procederà alla

### **VENDITA CON MODALITA' TELEMATICHE SENZA INCANTO** **ED EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA**

mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti, ex artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega, della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

### **BENI IN VENDITA**

### **LOTTO UNICO**

### **DESCRIZIONE DEL CESPITE**

Avv. Daniela Cicirello  
Patrocinante in Cassazione  
Piazza Vanvitelli 5  
80129 Napoli  
Tel. 081 2209954 fax 081 2209954  
Mail: daniela.cicirello@gmail.com  
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

Piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento ubicato in Castellammare di Stabia (NA), alla via Salvador Allende n° 44, piano 1°, scala A, int. 3.

Il bene è così suddiviso: l'ingresso/disimpegno, studio, soggiorno, 2 camere da letto, 2 bagni, lavanderia, ripostiglio, cucina ed un terrazzo.

La superficie dell'immobile è di circa mq. 136,81 (superficie commerciale comprensiva di superficie omogeneizzata aree esterne).

**CONFINI:** con rivolo san marco a nord, con area scoperta comune a sud, con area scoperta privata ad ovest, con cassa scale, area scoperta comune ed altra u. i. ad est.

#### **DATI CATASTALI**

Il primo bene è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia (NA), alla partita 866, foglio 7, p.lla 79, sub. 20, z. c. 1, cat. A/3, cl. 1, cons. 5 vani, sup. catastale 156 mq, rend. Euro 348,61.

#### **REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA**

Dalla perizia redatta dall'Esperto Estimatore si legge che: *“Le caratteristiche costruttive e materiche del fabbricato ne fanno risalire l'epoca di costruzione al periodo compreso tra la metà dell'800 ed i primi anni del '900 e, pertanto, non soggetto a licenza edilizia.*

*Il descritto stato dei luoghi non risulta conforme alla distribuzione degli spazi interni riportata nella planimetria catastale. Si evidenzia la realizzazione abusiva di un volume sul terrazzo, adibito a cucina, edificato verosimilmente nel periodo 2002 – 2007, come si evince dalle immagini*

*satellitari di seguito riportate, e del vano finestra a servizio dell'ambiente denominato WC 2 nella tabella sopra riportata. Per il volume ed il vano finestra sopraccitati nonché per l'attuale distribuzione degli spazi interni NON RISULTA ESSERE STATA PRESENTATA ALCUNA PRATICA EDILIZIA (permesso a costruire, D.I.A., CIL A, ecc.). ... omissis ... detto immobile è gravato da abuso edilizio non sanabile per i motivi di seguito elencati:*

- *indeterminazione dell'anno di costruzione (nell'immagine satellitare dell'anno 2005, l'estesa zona d'ombra a nord del fabbricato non consente di confermare con assoluta certezza l'assenza/esistenza del volume abusivo diversamente da quanto ritratto nelle immagini degli anni 2002 – assenza di volume - e 2007- presenza di volume);*
- *alterazione del decoro architettonico del fabbricato;*
- *incremento del volume del fabbricato.*

*Non risulta ordine di demolizione”.*

## **VINCOLI**

Dalla perizia risulta che: *“non risultano emanati provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42, Parte Seconda, dedicata ai Beni Culturali.... Omissis ... non risultano gravami dovuti a censo, livello o uso civico.”.*

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dal nucleo familiare.

## **PROVENIENZA**

Avv. Daniela Cicirello  
*Patrocinante in Cassazione*  
Piazza Vanvitelli 5  
80129 Napoli  
Tel. 081 2209954 fax 081 2209954  
Mail: daniela.cicirello@gmail.com  
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

I beni sono pervenuti agli esecutati per acquisto da \_\_\_\_\_ con atto di compravendita del 06 febbraio 2009, per Notar \_\_\_\_\_ di Napoli, (rep. 110403; racc. 29373), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli, Serv. Pubbl. Imm. di Napoli 2, in data 10 febbraio 2009, ai nn. 7179/5191.

### **PREZZO A BASE D'ASTA**

Il **VALORE D'ASTA** è stato determinato nella perizia estimativa in € **214.000,00 (euro duecentoquattordicimila/00).**

**Offerta minima:** € 160.500,00 (75% del prezzo a base d'asta).

**Rilancio minimo in caso di gara:** € 3.000,00.

### **MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

- **Gestore della vendita telematica:** la società Aste Giudiziarie in linea S.p.A.;
- **Portale del gestore della vendita telematica** è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- **Referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Avv. Daniela Cicirello.

#### **OFFERTA**

Le offerte di acquisto devono pervenire entro le **ore 23,59** del giorno **del 02 dicembre 2024**, giorno precedente alla data fissata per l'esame delle offerte.

Avv. Daniela Cicirello  
Patrocinante in Cassazione  
Piazza Vanvitelli 5  
80129 Napoli  
Tel. 081 2209954 fax 081 2209954  
Mail: daniela.cicirello@gmail.com  
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"**, fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda del lotto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (10% del prezzo offerto) e del bollo (€ 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del Gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

#### **L'OFFERTA DEVE CONTENERE**

- i dati del **presentatore** (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);

Avv. Daniela Cicirello  
*Patrocinante in Cassazione*  
Piazza Vanvitelli 5  
80129 Napoli  
Tel. 081 2209954 fax 081 2209954  
Mail: daniela.cicirello@gmail.com  
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati identificativi dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore) e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo;
- i dati di versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO) e dati di restituzione della cauzione (il codice IBAN del conto dal quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico);
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e, in particolare della perizia, e di accettare il regolamento di partecipazione.

**ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI**

**DOCUMENTI:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

Avv. Daniela Cicirello  
Patrocinante in Cassazione  
Piazza Vanvitelli 5  
80129 Napoli  
Tel. 081 2209954 fax 081 2209954  
Mail: daniela.cicirello@gmail.com  
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di **comunione legale** dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è **minorenne o interdetto o inabilitato**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una **società o persona giuridica**, copia del documento (certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta sia formulata da **più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- se l'offerta è formulata a mezzo di **procuratore legale** (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE**

**In via alternativa**, l'offerta potrà essere:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata (pec);
- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, D.M. n.

Avv. Daniela Cicirello  
*Patrocinante in Cassazione*  
Piazza Vanvitelli 5  
80129 Napoli  
Tel. 081 2209954 fax 081 2209954  
Mail: daniela.cicirello@gmail.com  
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it> fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Avv. Daniela Cicirello  
Patrocinante in Cassazione  
Piazza Vanvitelli 5  
80129 Napoli  
Tel. 081 2209954 fax 081 2209954  
Mail: daniela.cicirello@gmail.com  
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

È attivo presso la sede del Tribunale di Torre Annunziata l'ufficio di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (primo piano).

Nei casi **programmati di mancato funzionamento** dei sistemi informativi del dominio giustizia **comunicati al gestore** della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo *daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it*.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia **non programmati o non comunicati** ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### **CAUZIONE**

La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata **necessariamente in un'unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario acceso presso Credit Agricole, Piazza Vanvitelli n. 28, con codice IBAN: **IT81L0623003541000064682089**.

Avv. Daniela Cicirello  
*Patrocinante in Cassazione*  
Piazza Vanvitelli 5  
80129 Napoli  
Tel. 081 2209954 fax 081 2209954  
Mail: daniela.cicirello@gmail.com  
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico – con causale “*Proc. esec. R.E. 138/2021 cauzione*” – deve essere effettuato a cura dell’offerente in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile (entro le 23:59 del giorno precedente la vendita), con l’avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell’offerente quali siano le cause.

**In particolare, qualora nel giorno e nell’ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l’accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, l’offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l’offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all’esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione.

#### **DATA E LUOGO DI APERTURA DELLE BUSTE TELEMATICHE**

L’esame delle offerte sarà effettuato il giorno **03 dicembre 2024 alle ore 16,00** tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), attraverso il collegamento

Avv. Daniela Cicirello  
Patrocinante in Cassazione  
Piazza Vanvitelli 5  
80129 Napoli  
Tel. 081 2209954 fax 081 2209954  
Mail: daniela.cicirello@gmail.com  
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

operato dinanzi al professionista delegato Avv. Daniela Cicirello, presso il  
uso studio in Napoli alla Piazza Vanvitelli n. 5.

**Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte  
esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di  
vendita telematica** sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo  
tramite l'accesso all'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**  
accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni  
ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di  
vendita, alla casella di PEC od alla casella di posta elettronica certificata  
per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle  
informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione  
entro i termini sopra indicati (**si precisa che questo sarà il momento del  
primo accesso all'*home banking* del c.d. conto cauzioni; ciò al fine di  
garantire la segretezza delle offerte. Il delegato dimostrerà il momento  
del primo accesso con il report dell'*home banking* da allegare alla  
relazione sull'esito della vendita).**
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per  
l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito *internet* sopra indicato;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli

altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato, quelle inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza e quelle non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi stabilite.

### **MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE**

Il Referente della procedura verificherà, preliminarmente, l'ammissibilità e l'efficacia delle offerte in conformità agli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza e, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, procederà alla deliberazione sulle stesse.

#### **A) In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

- se l'offerta è pari o di un importo superiore al valore a base d'asta indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà accolta e l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario;
- se, invece, l'offerta è di importo inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto (se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base d'asta) l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Avv. Daniela Cicirello  
Patrocinante in Cassazione  
Piazza Vanvitelli 5  
80129 Napoli  
Tel. 081 2209954 fax 081 2209954  
Mail: daniela.cicirello@gmail.com  
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

**B) Nel caso di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:**

a) In primo luogo ed in ogni caso, alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci, con la precisazione che 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 ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

b) In secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione presentata; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta. Il professionista, procederà ad avviare la gara tra gli offerenti con le modalità della gara telematica **ASINCRONA**, sulla base della offerta più alta, secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

Avv. Daniela Cicirello  
*Patrocinante in Cassazione*  
Piazza Vanvitelli 5  
80129 Napoli  
Tel. 081 2209954 fax 081 2209954  
Mail: daniela.cicirello@gmail.com  
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella fissata nell'avviso di vendita;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle **ore 13:00 del 10 dicembre 2024, ovvero il settimo giorno successivo** a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

#### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

Avv. Daniela Cicirello  
Patrocinante in Cassazione  
Piazza Vanvitelli 5  
80129 Napoli  
Tel. 081 2209954 fax 081 2209954  
Mail: daniela.cicirello@gmail.com  
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, ovvero in data **11 dicembre 2024**.

#### **DOMANDE DI ASSEGNAZIONE**

Nell'ipotesi in cui **sono state depositate domande di assegnazione** il delegato procederà all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia comunque inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro **il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è diventata definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore), ovvero nel più breve termine indicato nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

1) con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva aperto presso Credit Agricole, con codice iban: **IT81L0623003541000064682089**.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico;

2) tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato "*Tribunale di Torre Annunziata Proc. Es. RGE 138/2021*".

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario avrà versato il saldo prezzo, nelle modalità di cui sopra, il referente della procedura verserà al creditore fondiario gli importi dovuti, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, e le spese per il trasferimento, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante

Avv. Daniela Cicirello  
Patrocinante in Cassazione  
Piazza Vanvitelli 5  
80129 Napoli  
Tel. 081 2209954 fax 081 2209954  
Mail: daniela.cicirello@gmail.com  
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

ai sensi dell'art. 41 D. Lgs. 385/1993.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo dovuto, oltre imposte e tasse vigenti al momento di adozione del decreto di trasferimento, nello stesso termine di cui sopra e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà versare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per gli oneri i diritti e le spese di vendita, salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza. Tale ultimo versamento potrà avvenire o con bonifico bancario spese aperto presso Credit Agricole, con codice iban:

**IT28R0623003541000064682796** oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato "*Tribunale di Torre Annunziata Proc. Es. RGE 138/2021*".

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- 1) La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, così come indicata nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche in relazione alla legge 47/85 e suc. mod. e int., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti.
- 2) 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.
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per

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, inconoscibili o 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.

4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento, le spese di cancellazione sono a carico dell'aggiudicatario, salvo che lo stesso dispensi il professionista delegato.

5) La liberazione dell'immobile occupato dal debitore oppure da terzi *sine titulo* sarà effettuata a cura del custode giudiziario laddove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode e “salvo che l'aggiudicatario lo esoneri”.

6) Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

7) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Avv. Daniela Cicirello  
Patrocinante in Cassazione  
Piazza Vanvitelli 5  
80129 Napoli  
Tel. 081 2209954 fax 081 2209954  
Mail: daniela.cicirello@gmail.com  
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del professionista delegato:

a) ex art. 490 c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

b) per intero, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione di stima ed allegati fotografici e planimetrici, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

c) mediante pubblicazione, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti *internet* immobiliari privati ([www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e **Bakeka.it**), almeno **40 (quaranta) 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 tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

d) divulgazione dell’avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in n. 200 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti a cura di Aste Giudiziarie in Linea S.p.A., almeno 20 giorni prima del termine fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze dell’immobile staggito.

Ulteriori informazioni relative all’immobile pignorato ed alla procedura di vendita, l’accompagnamento degli interessati per visionare l’immobile sono

Avv. Daniela Cicirello  
*Patrocinante in Cassazione*  
Piazza Vanvitelli 5  
80129 Napoli  
Tel. 081 2209954 fax 081 2209954  
Mail: daniela.cicirello@gmail.com  
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

tutte attività di pertinenza dell'Avvocato delegato/custode giudiziario nominato, Avv. Daniela Cicirello, cui gli interessati possono rivolgersi presso lo studio sito in Napoli alla Piazza Vanvitelli n. 5, e-mail: daniela.cicirello@gmail.com oppure all'utenza telefonica n. 081 2209954.

Napoli, 02 settembre 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
*Avv. Daniela Cicirello*