

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

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

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 06 dicembre 2023 dal G.E., Cons. Alessandro Auletta, del Tribunale Civile di Napoli Nord, nelle procedure esecutive riunite con R.G.E. n. 435/2022 e 96/2023

AVVISA

- che il giorno **14 gennaio 2025 alle ore 16,00 e ss.**, tramite il portale www.spazioaste.it attraverso il collegamento operato dinanzi al professionista delegato Avv. Daniela Cicirello, 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.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Piena ed intera proprietà di sottotetto con box auto pertinenziale siti in Orta di Atella (CE) in via A. Vivaldi, nn. 30-44, piano quarto e secondo interrato facenti parte del complesso "Parco Arcobaleno"; il sottotetto, distinto dall'interno n. 13 della Scala I del Fabbricato C (o Lotto C), è

composto da quattro vani, due disimpegni, due bagni, due balconi e una terrazza coperta.

Costituisce pertinenza del bene il posto auto assegnato ma non di proprietà, posto nella zona Sud del cortile interno.

La superficie commerciale del sottotetto è di mq. 87,32 quella del box auto mq. 12,36.

CONFINI: il sotto tetto confina con appartamento sub. 129, appartamento sub. 115 e con vano scala; il box auto confina con box auto sub. 155, corsia di manovra sub. 12 e muro del locale garage per due lati.

DATI CATASTALI

L'appartamento è riportato nel C.F. del Comune di Orta di Atella (CE), al foglio 101, particella 5159, sub. 128, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, superficie catastale mq. 149, rendita catastale € 355,06, via Antonio Vivaldi snc, Edificio C, scala I, piano 4

Il box auto è riportato nel C.F. del Comune di Orta di Atella (CE), al foglio 101, particella 5159, sub. 154, cat. C/6, cl. 1, mq. 20, superficie catastale mq. 24, rendita catastale € 36,15, via Antonio Vivaldi snc, Edificio C, piano S2.

REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA- CATASTALE

Dalla perizia redatta dall'Esperto Estimatore – allegata al fascicolo dell'esecuzione, alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per ulteriori e più precise verifiche in merito alla regolarità

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

urbanistica dei beni – si legge che: *“Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. Vi è C.E. n.148 del 11/07/2003, P.d.C. in Sanatoria n. 115 del 02/07/2004 e D.I.A. prot. n.13792 del 29/11/2004 (denunciata smarrita), cui non è conforme lo stato dei luoghi per: intervenuto frazionamento dell’originario locale sottotetto con distacco di più unità immobiliari; posa in opera di tramezzatura interna e installazione di infissi esterni; diversa distribuzione della copertura con rimodulazione della linea di colmo e di balconi e terrazza; ampliamento planovolumetrico con apertura di nuovi punti luce e creazione di ripostiglio esterno; violazione della destinazione d’uso, essendo il sottotetto abitato; diverso intervenuto frazionamento del piano secondo interrato e minore altezza utile rilevata per il box auto. Vi è l’avvio di un Procedimento in autotutela, prot. gen. n. 10765 del 21/08/2013, finalizzato alla verifica della legittimità dei titoli abilitativi rilasciati per annullamento. Non vi è Certificato di Abitabilità né A.P.E.*

Dal punto di vista catastale, l’esperto ha rilevato che: *“sarà necessario per l’eventuale aggiudicatario aggiornare la planimetria catastale, attribuendo, tra l’altro, una coerente categoria catastale al sottotetto, attualmente riportata come A/2”*.

VINCOLI

Dalla perizia risulta che: *“Non risultano vincoli ed oneri trascritti a carico dell’acquirente ... omissis ... Il cespite pignorato non ricade su suolo gravato da censo, livello o uso civico”*.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato in virtù di contratto di locazione parziale di immobile urbano adibito ad uso abitazione regolarmente registrato e opponibile alla procedura esecutiva.

La durata della locazione è fissata in anni quattro, dal 01 luglio 2020 al 30 giugno 2024, a fronte di un canone mensile pari a € 350,00.

Il box auto è occupato senza alcun titolo.

PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'esecutata per ½ _____ con atto di donazione, giusta atto per notaio _____ del 09 dicembre 2008 (rep. 43939; racc. 19084) trascritto presso l'Agenzia del Territorio di S. Maria C.V. il 16 dicembre 2008 ai nn. 57215/39632 e per altro ½ con atto di compravendita per Notaio _____ del 05 dicembre 2005, trascritto l'Agenzia del Territorio di S. Maria C.V. in data 19 dicembre 2005 ai nn. 68831/36963.

PREZZO A BASE D'ASTA

Il **VALORE D'ASTA** è stato determinato nel provvedimento di decadenza dell'aggiudicataria in € **81.000,00 (euro ottantunomila/00)**.

Offerta minima: € 60.750,00 (75% del prezzo a base d'asta).

Rialzi: € 1.600,00.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

- **Gestore della vendita telematica:** la società Astalegale.net S.p.A.;
- **Portale del gestore della vendita telematica** è il sito www.spazioaste.it;

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

– **Referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Avv. Daniela Cicirello.

OFFERTA

Gli interessati all'acquisto – fatta eccezione per il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare l'offerta irrevocabile esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web “Offerta telematica”**, reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>).

Il “Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione documenti, sottosezione “Portale per le vendite Pubbliche”.

Le offerte di acquisto devono pervenire entro **le ore 23,59 del giorno del 13 gennaio 2025**, giorno precedente alla data fissata per l'esame delle offerte.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE

I requisiti di cui all'art. 12 del D.M. n. 32/2015:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), **il quale non potrà presentare nell'ambito della medesima procedura offerte per più soggetti, pena l'esclusione automatica di tutte le offerte;**
- 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'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora dell'inizio delle operazioni di vendita;
- 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 **con la precisazione che, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere**) e dati di restituzione della cauzione (il codice IBAN del conto dal quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile.

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

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

tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto e dedicato al Tribunale di Napoli Nord con iban: IT75A 0326822300052136399670 (I TI SETTE CINQUE A ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE ZERO);

- 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;

- la **dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e, in particolare della perizia, e di accettare il regolamento di partecipazione.**

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE

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

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. 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.

L'offerta sottoscritta ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, 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), fermo restando che il mancato versamento del bollo non

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

determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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 va 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 del gestore della vendita e dedicato al Tribunale di Napoli Nord con iban: IT 75A 0326822300052136399670 (I TI SETTE CINQUE A ZERO TRE DUE

SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO
TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE ZERO)

Il bonifico – con causale “*Proc. esec. R.E. 435/2022 E 96/2023 versamento 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.

Il giorno della vendita il Gestore:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale per le Vendite Pubbliche;
- verificherà l’accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita, l’esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al Referente della procedura l’esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulati con il Tribunale di Napoli Nord.

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito – previo impulso del referente della procedura – a cura del Gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico bancario esclusivamente all'Iban di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del Gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del Gestore, del relativo Iban.

Nel caso in cui, invece, non si riscontri l'accredito sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace.

Del pari l'offerta sarà inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

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

DATA E LUOGO DI APERTURA DELLE BUSTE TELEMATICHE

L'esame delle offerte sarà effettuato **il giorno 14 gennaio 2025 alle ore 16,00** tramite il portale www.spazioaste.it, attraverso il collegamento operato dinanzi al professionista delegato Avv. Daniela Cicirello, presso il suo studio in Napoli alla Piazza Vanvitelli n. 5.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte

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

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.spazioaste.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 referente per la procedura verificherà sul portale del gestore l'accredito o meno del bonifico relativo alla cauzione. In caso di riscontro positivo il Gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre il referente:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- 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.

MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

Il Delegato verificherà, preliminarmente, 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, il professionista, quindi, 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:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso il professionista pronuncerà un nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza

di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

B) Nel caso di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI

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.spazioaste.it;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà 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 11:00 del 16 gennaio 2025, ovvero il secondo giorno successivo** a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il referente per la procedura procederà a verificare l'eventuale

formulazione di rilanci ed aggiudicherà sulla base della migliore offerta tenendo conto dei seguenti elementi:

- 1) maggior importo del prezzo offerto;
- 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- 3) a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- 4) a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito delle offerte.

Il professionista procederà, infine, come segue:

- a) qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore alla base d'asta indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- b) qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore alla base d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA

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

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 entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, ovvero in data **17 gennaio 2025**.

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;
- 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.

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 anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia 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 rispetto a quello sopra indicato), 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 al Tribunale con codice iban: IT90C0623003541000064608432 (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- 2) tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato “*Tribunale di Napoli Nord Proc. Es. RGE 435/2022 e*

96/2023”.

In caso di inadempimento, l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. Il Professionista procederà a fissare immediatamente un nuovo tentativo di vendita alle medesime condizioni di cui all’ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice per l’emissione del provvedimento di cui all’art. 587 c.p.c.

Nel caso in cui l’esecuzione forzata si svolga su impulso o intervento 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 una somma pari all’80% del prezzo, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, 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 e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

L’aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, 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 sul conto corrente bancario intestato alla procedura

esecutiva, con codice iban: IT72Y0623003541000064627024 oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato “*Tribunale di Napoli Nord Proc. Es. RGE 435/2022 e 96/2023*”.

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 e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni o trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

5) La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi *sine titolo*, sarà effettuata a cura del custode giudiziario ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al referente della procedura prima che depositi nel fascicolo telematica la bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

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

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del professionista delegato:

a) ex art. 490 c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno sessantacinque (65) giorni prima dell'udienza di vendita;

b) per estratto, sul quotidiano "*Il Mattino*", ed. locale, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

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

c) per intero, sul sito internet www.spazioaste.it, unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di delega ed allegati fotografici e planimetrici, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. La società incaricata provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita e dei documenti collegati sui principali siti Internet immobiliari privati (www.astalegale.net; www.asteimmobili.it www.portaleaste.com; www.publiconline.it)

d) a mezzo riproduzione in volantini ad uso della pubblicità commerciale, n. 500, inseriti nelle cassette postali dello stabile in cui è ubicato il bene in vendita ed in quelli contigui, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Ulteriori informazioni relative all'immobile pignorato ed alla procedura di vendita, l'accompagnamento degli interessati per visionare l'immobile sono 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, 27 settembre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Daniela Cicirello