

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 NAPOLI - SEZ. XIV**

### **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 20 aprile 2023 dal G.E., Cons. Maria Ludovica Russo, del Tribunale Civile di Napoli, nella procedura esecutiva con R.G.E. n. 103/2021,

#### **AVVISA**

- che il giorno **14 gennaio 2025 alle ore 17,00 e ss.**, tramite il portale [www.doauction.it](http://www.doauction.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.

#### **LOTTO UNICO**

#### **DESCRIZIONE DEL CESPITE**

Piena proprietà di un appartamento sito in Napoli alla via Padre Ludovico da Casoria n. 40, piani quarto e quinto della scala A, distinto con i numeri interni 5 e 6, attualmente frazionato in due unità; la prima composta da un

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

monolocale con bagno e balconcino, la seconda sviluppatasi su due livelli, costituita da soggiorno, cucina, bagno e due balconcini al quarto piano e da tre stanze da letto, disimpegno, bagno e terrazzino al livello superiore raggiungibile a mezzo di scala interna. Una stanza da letto, il bagno, parte del disimpegno e parte del terrazzino del livello superiore fanno parte di un'altra unità immobiliare (sub. 236) e risultano annesse all'appartamento pignorato senza alcun titolo autorizzativo e, soprattutto, senza alcun atto di vendita e/o trasferimento. I balconcini ed il terrazzino sono stati ricavati in assenza di procedure legittimanti.

**CONFINI:** l'appartamento confina nel suo insieme con cassa scale A, cortile, intercapedine, appartamento sub. 236 della scala A, appartamenti interni 5/6 della scala C.

#### **DATI CATASTALI**

L'appartamento è riportato nel C.F. del Comune di Napoli (NA), sez. MER, foglio 8, particella 46, sub 242, via Padre Ludovico da Casoria n. 40, piano 4-5, interno 6, scala A, zona censuaria 13, categ. A/4, classe 4, vani 4,5, superficie catastale 89 mq., rendita € 244,03.

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

Dalla perizia redatta dall'Esperto Estimatore, depositata il 01 febbraio 2023, si legge che: *“RISPONDEZZA CATASTALE - Rispetto alla planimetria catastale il sottoscritto ha riscontrato diverse difformità. In particolare ha riscontrato la presenza di balconcini e terrazzino nonché lo sconfinamento a danno dell'adiacente sub. 236 (ultima stanza da letto,*

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

*bagno, parte del disimpegno e parte del terrazzino del livello superiore).*  
*La creazione di balconcini e terrazzino, costituendo un ampliamento, richiederebbero l'aggiornamento del catasto ma, come si dirà di seguito, essi non sono suscettibili di sanatoria e quindi, essendo necessario il ripristino dello stato dei luoghi, non occorre aggiornare la planimetria. Anche per l'ampliamento eseguito al livello superiore, ovvero per l'acquisizione di parte del subalterno 236, non occorre aggiornare la planimetria catastale in quanto trattasi di sconfinamento abusivo non supportato da alcun atto di compravendita e/o di trasferimento.*

*REGOLARITÀ URBANISTICA - ... il fabbricato in oggetto è stato realizzato prima dell'approvazione del Regolamento Edilizio e che esso è legittimo dal punto di vista urbanistico... l'immobile in oggetto si trova nella Zona A (insediamenti di interesse storico – unità edilizie di base otto/novecentesche originarie o di ristrutturazione a corte. ...*

*PRESENZA DI ABUSI - Come già riferito in precedenza, sia al primo livello (quarto piano) sia al secondo livello (quinto piano) sono stati ricavati balconcini e terrazzino, in difformità alla disposizione planimetrica originaria. Non sono state rinvenute procedure legittimanti in tal senso e l'Ufficio Condono del Comune di Napoli ha attestato che non esistono pratiche di sanatoria. ... per l'aggiudicatario non è possibile riaprire i termini per il condono c.d. straordinario, salvo diversa determinazione dell'ufficio competente ... Essendo gli interventi eseguiti in contrasto con la disciplina edilizia vigente all'attualità ne discende che*

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'aggiudicatario non può ottenere il permesso a costruire in sanatoria, salvo diversa determinazione dell'ufficio competente.*

*Sebbene in tutto il fabbricato esistano numerosi altri balconi, si rende necessario, dal punto di vista formale, prevedere il ripristino dello stato dei luoghi ".*

#### **VINCOLI**

*Dalla perizia risulta che: "non pendono altre procedure esecutive né domande giudiziali; non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; non esistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; non esistono provvedimenti di imposizione di vincoli paesaggistici. vi è una posizione debitoria nei confronti del condominio ... non esistono notizie di pesi od oneri di altro tipo".*

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Una delle unità ricavate dall'immobile pignorato è occupata dalla debitrice esecutata. L'altra unità è occupata "sine titolo" dal figlio della debitrice esecutata unitamente alla compagna ed a quattro figli minori.

#### **PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto all'esecutata per acquisto da \_\_\_\_\_ a mezzo di atto per notar Giuseppe Cioffi del 06 marzo 2002 rep. 7803, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli, Serv. Pubbl. Imm. di Napoli 1, in data 28 marzo 2002, ai nn. 9102/6834.

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

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 **VALORE D'ASTA** è stato determinato, a seguito del terzo ribasso, in €  
**54.850,00 (euro cinquantaquattromilaottocentocinquanta/00).**

**Offerta minima:** € 41.150,00 (75% del prezzo a base d'asta).

**Rilancio minimo in caso di gara:** € 1.100,00.

### **MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA**

- **Gestore della vendita telematica:** la società Edicom Servizi S.p.A.;
- **Portale del gestore della vendita telematica** è il sito [www.doauction.it](http://www.doauction.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 13 gennaio 2025**, giorno precedente alla data fissata per l'esame delle offerte.

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.doauction.it>).

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

- 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;**

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 requisiti di cui all'art. 12 del D.M. n. 32/2015 con la precisazione che, quanto al numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- 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).

**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 del gestore della vendita Edicom

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

Servizi S.r.l. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli con iban: IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I TI SEI SETTE EFFE ZERO TRE DUE SEI OTTO – ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE – ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE);

- 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 fax 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 fax 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, che si verifichino **nell'ultimo giorno utile**, 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 del Gestore della vendita Edicom Servizi S.p.A. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli con iban: IT 67 F 03268 04607 052737800863.

Il bonifico – con causale “*Proc. esec. R.E. 103/2021 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.

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.

Nel caso in cui, invece, **non si riscontrano 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.

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

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.

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 17,00** tramite il portale [www.doauction.it](http://www.doauction.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 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 portale del gestore della vendita

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

telematica sito **www.doauction.it** accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata 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.

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:

- il professionista ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo più alto con altra vendita in ragione di circostanze specifiche indicate nel verbale;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

#### **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.doauction.it](http://www.doauction.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 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 (e 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**

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

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

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).

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.

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**.

### **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 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 aperto presso Credit Agricole con codice iban: IT 97G0623003541000064588224. 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 Napoli Proc. Es. RGE 103/2021*”.

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 referente della procedura provvederà a fissare un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all’ultimo tentativo di vendita e con **cauzione pari al venti per cento (20%)** del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al G.E. per l’emissione del provvedimento di cui

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

all'art. 587 c.p.c.

Laddove l'esecuzione forzata si svolga 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 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 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 sul conto corrente bancario aperto presso Credit Agricole con codice iban: IT94I0623003541000064588325, oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Napoli Proc. Es. RGE 103/2021".

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 e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per le cancellazioni di eventuali iscrizioni e trascrizioni

saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

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 che quest'ultimo depositi il 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 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), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.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 [www.bakeca.it](http://www.bakeca.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

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

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. 500 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 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, 28 ottobre 2024

Il Professionista Delegato

*Avv. Daniela Cicirello*