Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Via F. Fracanzano n. 20
80127 Napoli
Tel. 081 5796429
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

TRIBUNALE DI NAPOLI - SEZ. IXV

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 15 ottobre 2026 dal G.E., Pres. Francesco Abete, del Tribunale Civile di Napoli, nella procedura esecutiva con R.G.E. n. 474/2023,

AVVISA

- che il **23 febbraio 2027 alle ore 16,00 e ss.,** tramite il portale www.spazioaste.it attraverso il collegamento operato dinanzi al professionista delegato Avv. Daniela Cicirello, presso il suo studio in Napoli alla via F. Fracanzano n. 20, si procederà alla

VENDITA CON MODALITA' TELEMATICHE SENZA INCANTO ED EVENTUALE GARA IN MODALITÁ 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

Piena proprietà di un appartamento ubicato in Ischia (NA) alla via G. Casciaro n. 41/D (ex 39), posto al piano 2 della scala U e distinto

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Via F. Fracanzano n. 20
80127 Napoli
Tel. 081 5796429
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

dall'interno 10 composto da ingresso su disimpegno/corridoio, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, bagno e due balconi aventi accesso rispettivamente dalla cucina e dalla camera matrimoniale.

La superficie totale commerciale è pari a circa 72,90 mq.

CONFINI: l'appartamento confina a nord con altra U.I.U. e vano scala, a est e sud con cortile, a ovest con altra U.I.U.

DATI CATASTALI

L'appartamento è riportato nel C.F. del Comune di Ischia (NA) al Fg. 8, P.lla 1256, Sub. 11, Z.C. 1, cat. A/2, cl. 5, vani catastali 4, superficie catastale mq. 73, rendita catastale € 537,12 via Giuseppe Casciaro n. 29, int. 10, piano 2.

REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Nella perizia redatta dall'Ing. Freda si legge che: *"Il descritto stato dei luoghi corrisponde allo stato catastale e di licenza; il fabbricato è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia n. 92/67 rilasciata in data 18.08.1967"*

VINCOLI

Nella perizia si legge che: *"Il fabbricato l'area è soggetta a vincolo paesaggistico L. 1497/39… il fabbricato allocante l'immobile in oggetto non ricade su suolo demaniale né risulta nella disponibilità del demanio …Il suolo su cui ricade il fabbricato … non risulta gravato da CENSO, LIVELLO o USO CIVICO".*

STATO DI OCCUPAZIONE

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Via F. Fracanzano n. 20
80127 Napoli
Tel. 081 5796429
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

L'immobile risulta occupato *sine titulo* da terzi che stanno corrispondendo l'indennità di occupazione nella misura di € 520,00 mensili.

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto all'esecutato per *acquisto mortis* per la quota di 1/3 giusta accettazione dell'eredità, con beneficio d'inventario, ex art. 481 c.c., con atto ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Napoli, sezione distaccata di Ischia in data 03 novembre 2016 R.G. 208/2016, Cron. 1561/2016, trascritta all'Agenzia delle Entrate Napoli 2, in data 16 novembre 2016 nn. 47746/36824 e le restanti quote di 2/3 per accrescimento dai germani che non hanno accettato l'eredità paterna.

PREZZO A BASE D'ASTA

Il **VALORE D'ASTA** è stato determinato nella perizia estimativa e nell'ordinanza di vendita in **€ 235.000,00 (euro duecentotrentacinquemila/00)**.

Offerta minima: € 176.250,00 (75% del prezzo a base d'asta).

Rilancio minimo in caso di gara: € 4.700,00**.**

MODALITÁ DELLA VENDITA TELEMATICA

DISPOSIZIONI GENERALI

– **Gestore della vendita telematica**: la società Asta Legale.net S.p.A.;

– **Portale del gestore della vendita telematica** è il sito www.spazioaste.it;

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

OFFERTA

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Via F. Fracanzano n. 20
80127 Napoli
Tel. 081 5796429
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

Le offerte di acquisto devono pervenire **entro le ore 23,59 del 22 febbraio 2027,** 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.spazioaste.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;**

- 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;

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Via F. Fracanzano n. 20
80127 Napoli
Tel. 081 5796429
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

- 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 Astalegale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli con iban: **IT 29 C 03268 22300 052136399672** (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE);

– **con un autonomo allegato la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e, in particolare della perizia, e di accettare il regolamento di partecipazione;**

- 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

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Via F. Fracanzano n. 20
80127 Napoli
Tel. 081 5796429
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

(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.

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. 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

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Via F. Fracanzano n. 20
80127 Napoli
Tel. 081 5796429
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

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 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

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Via F. Fracanzano n. 20
80127 Napoli
Tel. 081 5796429
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

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 Astalegale.net S.p.A. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli con iban: **IT 29 C 03268 22300 052136399672**.

Il bonifico – con causale "*Proc. esec. R.E. 474/2023 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

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Via F. Fracanzano n. 20
80127 Napoli
Tel. 081 5796429
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

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 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.

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,

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Via F. Fracanzano n. 20
80127 Napoli
Tel. 081 5796429
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

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 **23 febbraio 2027 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 via F. Fracanzano n. 20.

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 telematica 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 – 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

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Via F. Fracanzano n. 20
80127 Napoli
Tel. 081 5796429
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

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.

MODALITÁ 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

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Via F. Fracanzano n. 20
80127 Napoli
Tel. 081 5796429
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

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.spazioaste.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.

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Via F. Fracanzano n. 20
80127 Napoli
Tel. 081 5796429
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

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 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:

A) in caso di rilanci: maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque il 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore);

B) in caso di mancanza di rilanci:

a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

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

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Via F. Fracanzano n. 20
80127 Napoli
Tel. 081 5796429
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

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 l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che 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.

<u>*EXTRA* TIME/PROLUNGAMENTO GARA</u>

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).

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
Via F. Fracanzano n. 20
80127 Napoli
Tel. 081 5796429
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.

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 diventa definitiva e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore o inferiore.

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Via F. Fracanzano n. 20
80127 Napoli
Tel. 081 5796429
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

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 Italia S.p.A., intestato "*Tribunale di Napoli R.G.E. 474/2023*" con codice IBAN: **IT50B0623003541000064857400**. 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 474/2023*".

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 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 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

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Via F. Fracanzano n. 20
80127 Napoli
Tel. 081 5796429
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

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 Italia S.p.A., intestato "*Tribunale di Napoli R.G.E. 474/2023"* con codice IBAN: **IT72Q0623003541000064874574,** oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato *"Tribunale di Napoli Proc. Es. RGE 474/2023*".

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

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Via F. Fracanzano n. 20
80127 Napoli
Tel. 081 5796429
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

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 dì 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 laddove occupato sarà effettuata a cura del custode giudiziario nell'interesse e senza spese per l'aggiudicatario o assegnatario, salvo espresso esonero.

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

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Via F. Fracanzano n. 20
80127 Napoli
Tel. 081 5796429
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

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, (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), www.asteannunci.it e 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** e **www.idealista.it e 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 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) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di

Avv. Daniela Cicirello
Patrocinante in Cassazione
Via F. Fracanzano n. 20
80127 Napoli
Tel. 081 5796429
Mail: daniela.cicirello@gmail.com
Pec: daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it

acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

E) pubblicazione - tramite il servizio "Social Media Marketing" – di un annuncio all'interno di apposite pagine dedicate alle vendite del Tribunale sui principali Social Media ed, in particolare, all'interno della pagina Facebook *"Aste Giudiziarie Inlinea - Tribunale di Napoli",* a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed all'interno della pagina Instagram "astalegale_tribunalenapoli", a cura della Società Astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

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 via F. Fracanzano n. 20, e-mail: daniela.cicirello@gmail.com oppure all'utenza telefonica n. 081 5796429.

I soggetti interessati a visionare l'immobile devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale per le vendite pubbliche.

Napoli, 16 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Daniela Cicirello