

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
e.mail: carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON EVENTUALE GARA IN  
MODALITA' ASINCRONA**

L'avv. **Carolina Varricchio**, con studio in Napoli, Via Andrea d'Isernia n. 24, (tel. e fax 08119568347, mail. carolina.varricchio@fastwebnet.it), delegato alle operazioni di vendita della consistenza immobiliare in seguito descritta, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario Ciccarelli, con ordinanza del 21/02/2024, nel procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. 270/2023,

**AVVISA**

- che **il giorno 24 settembre 2024 alle ore 16.30 presso il proprio studio** sito in Napoli, Via Andrea d'Isernia n. 24, piano terra, scala A int. B), si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma della **vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona**, dei cespiti pignorati, analiticamente descritti nella perizia redatta dall' Arch. Elisabetta Iorio, allegata al fascicolo dell'esecuzione, perizia 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 urbanistica dei beni.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
*Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli*  
*Tel. 081/19568347 Fax 081/668243*  
*e.mail: carolina.varricchio@fastwebnet.it*  
*PEC : carolinavarricchio@legalmail.it*

**Piena ed intera proprietà di locale commerciale sito nel Comune di Napoli (Quartiere Soccavo) alla Via Risorgimento n.34**, composto da unico ambiente e bagno, facente parte del Condominio denominato "Via Risorgimento n.36", riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. "SOC", foglio 6, particella 75, sub 2, cat. C/1, classe 5, cons. 24 mq., R.C. € 497,04, piano T. In particolare il lotto di vendita è costituito da un unico ambiente (21,91 m2) di forma regolare, adibito ad attività commerciale posto fronte strada.

Sul lato sinistro dell'ingresso è posizionato il bagno (4,22 m2) che comprende un vaso ed un lavandino.

L'ambiente ha subito una modifica lungo tutto il lato sinistro dove, per l'intera lunghezza della parete, è stato realizzato un soppalco (8,73 m2) al quale si accede con una scaletta in ferro posizionata ortogonalmente ad esso e prospiciente la parete di fondo.

Al di sotto del soppalco trovano posto il bagno e l'area cassa, mentre al di sopra sono stati realizzati due depositi, il primo affacciante sull'area sottostante l'altro è chiuso. L'altezza al di sotto del soppalco è di mt. 1,85 mentre al di sopra è di mt.1,80.

**CONFINI:** l'appartamento pignorato confina: a nord androne condominiale (civ.36), ad est con altra U.I.U., a sud con altra U.I.U. (civ 32), ad ovest Via Risorgimento

#### **VALORE D'ASTA**

**Prezzo base: €. 53.625,00 (euro cinquantatremilaseicentoventicinque/00)**

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
e.mail: carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

Offerta minima presentabile: €. 40.218,75 (euro quarantamiladuecentodiciotto/75)

Aumento minimo in caso di gara € 1.500,00 (euro millecinquecento/00)

#### REGOLARITÀ URBANISTICA E CORRISPONDENZA CATASTALE

In merito alla **regolarità urbanistica**, dalla relazione di stima redatta dall' arch. Elisabetta Iorio si evince quanto segue:

*Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione è ubicato in "un edificio, realizzato all'inizio del 1900, formato da un piano terra e due piani sovrastanti. La struttura portante è costituita da muratura mentre, i solai, sono realizzati in putrelle e tavelloni. Da richiesta presentata all'U.T.C. del Comune di Napoli (edilizia privata) dal 1975 ad oggi non è stata reperita alcuna pratica di agibilità e dal 1995 ad oggi non risulta presentata alcuna pratica edilizia "*

In merito alla **conformità urbanistica e catastale**, dalla consulenza dell'arch. Elisabetta Iorio si evince quanto segue:

*"Dal sopralluogo effettuato si è accertato che la distribuzione interna degli ambienti non coincide con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Servizi Catastali.*

*(...) il locale è stato oggetto di ristrutturazione e riguardo alla realizzazione del solaio del soppalco (...) La realizzazione di tale soppalco non ha ragione di esistere pertanto bisogna procedere con una SCIA in sanatoria per la sua rimozione.*

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
e.mail: carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

*Dal punto di vista catastale, la planimetria, a lavori effettuati deve essere adeguata all'attualità in quanto è cambiata la forma del bagno.*

*Per l'adeguamento urbanistico e catastale verrà calcolata una cifra in percentuale al valore commerciale del bene e detratta da esso”.*

#### **PROVENIENZA**

La piena proprietà del bene pignorato è pervenuta al debitore, quale bene personale, in virtù di atto di compravendita del 31/05/2007 per notaio Tommaso Branno di Torre del Greco, rep. 10824, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 07/06/2007 ai nn. 24692/11456.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è occupato dal debitore

\*\*\*\*\*

#### **MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA.**

##### **DISPOSIZIONI GENERALI**

- **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:** EDICOM SERVIZI S.r.l.;
- **PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:** sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it);
- **REFERENTE DELLA PROCEDURA:** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Carolina Varricchio.

#### **OFFERTA:**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, personalmente ovvero a mezzo di avvocato

*AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO*  
*PATROCINANTE IN CASSAZIONE*  
*Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli*  
*Tel. 081/19568347 Fax 081/668243*  
*e.mail: carolina.varricchio@fastwebnet.it*  
*PEC : carolinavarricchio@legalmail.it*

ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c. tramite il modulo web “ Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia, reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) nonché dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it).

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione portale delle vendite pubbliche.

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 23,59 del giorno precedente la data della vendita, ossia entro le 23,59 del 23 settembre 2024,** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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.

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. numero 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo [carolinavarricchio@legalmail.it](mailto:carolinavarricchio@legalmail.it).

Nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio “giustizia” **non programmati** o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
e.mail: carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

numero 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.

L'offerta potrà essere **sottoscritta, in via alternativa**, con le seguenti modalità:

- 1) con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata (PEC);
- 2) 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. numero 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. numero 68 del 2015 e che 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 (**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. numero 32 del 2015).**)

**L'OFFERTA DI ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:**

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
e.mail: carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

- 1) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- 2) - i dati 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), anagrafici e contatti;
  - a. **Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione, legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta.
  - b. **Se l'offerente è minorenne** l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
  - c. **Se l'offerente è un interdetto o inabilitato** o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 3) l'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 4) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 5) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 6) l'indicazione del referente della procedura;

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
e.mail: carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- 9) il termine per il versamento del saldo prezzo, non superiore al termine perentorio di 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva;
- 10) importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto;
- 11) la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione **con la precisazione che, quanto al numero di 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;**
- 12) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- 13) l'indirizzo della casella PEC o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 14) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.



AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
e.mail: carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

**ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:**

- 1) **copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;**
- 2) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 3) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo/valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del DM 227/2015)
- 4) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 5) **se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;**
- 6) **se il soggetto offerente è un interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e del codice**

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
e.mail: carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

**fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;**

- 7) se il soggetto offerente è una società o una 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;
- 8) se l'offerta sia formulata da più persone, **copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.**

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art. 585 c.p.c.

#### CAUZIONE

La **cauzione**, per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata, necessariamente in **unica soluzione** ed esclusivamente tramite bonifico su conto corrente bancario del gestore della vendita, EDICOM SERVIZI S.r.l., aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, recante il seguente codice 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)**

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
e.mail: carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

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

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 270/2023 VERSAMENTO CAUZIONE" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le 23,59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo, dovuto per legge (attualmente pari ad € 16.00) con modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. 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).

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari), sarà restituito al soggetto offerente, previo impulso del delegato, a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta. 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, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

DATA E LUOGO DI APERTURA DELLE BUSTE TELEMATICHE

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
e.mail: carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it), attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it), accedendo alla stessa tramite credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella *certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta. **Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

- 1) verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- 2) verificherà, sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore 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;
- 3) procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
e.mail: carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

- 4) 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 ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.**

#### MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA, la stessa è accolta e il bene è aggiudicato all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA ma pari o superiore all'OFFERTA MINIMA presentabile, la stessa è accolta, se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti conseguenziali;

In caso di PLURALITÀ DI OFFERTE AMMISSIBILI:

- si procederà in primo luogo ed in ogni caso, alla gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona, sulla base dell'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. (tanto anche in presenza di due offerte di identico importo) e con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
e.mail: carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

#### MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara tra offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *online* le 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 al rilancio minimo innanzi indicato;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine alle ore 11 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia dato avvio alla gara;

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
e.mail: carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

- **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima 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 (quindi, **per un totale di 4 ore**);
- **la deliberazione finale** sulle offerte all'esito della gara avrà luogo **nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato** (con esclusione del sabato e dei giorni festivi)
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara vengo a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente il primo giorno non festivo successivo.
- Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito indicati in ordine di priorità:
  - maggior importo del prezzo offerto;
  - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
  - a parità di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
e.mail: carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

- **a tutti i partecipanti** (tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS), la maggiore offerta formulata;
- **al referente della procedura**, l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore).

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato, le offerte inferiori di oltre un quarto al valore d'asta, le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

#### DOMANDE DI ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- 1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 3) la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella



AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
e.mail: carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al valore d'asta;

- 4) la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

#### VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

**Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva.**

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

- 1) tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli proc. esec. n. 270/2023 RGE"
- 2) con bonifico bancario su conto corrente "PREZZO" intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione con **IBAN che sarà comunicato dal professionista delegato e con la causale "Proc esecutiva n. 270/2023"**, con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.;

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
e.mail: carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

1) in ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, dovrà corrispondere anche **una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e di vendita a suo carico** (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), la cui entità viene provvisoriamente indicata **nella misura del 20%** del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato, a mezzo:

- assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Napoli proc. es. 270/2023"
- oppure a mezzo bonifico su conto corrente "SPESE" Intestato alla procedura esecutiva con il **IBAN che sarà comunicato dal professionista delegato e con la causale "Proc esecutiva n. 270/2023"**
- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*\*\*

Come previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
e.mail: carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

dall'Istituto di Credito mutuante; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA APPLICABILI ALLA VENDITA**  
**SENZA INCANTO**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

*AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO*  
*PATROCINANTE IN CASSAZIONE*  
*Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli*  
*Tel. 081/19568347 Fax 081/668243*  
*e.mail: carolina.varricchio@fastwebnet.it*  
*PEC : carolinavarricchio@legalmail.it*

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle **agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, previa formale istanza per iscritto**, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del **cd. "prezzo valore"** ai fini della determinazione della base imponibile.

**Le spese di trasferimento e di vendita sono a carico dell'aggiudicatario**, in particolare a carico dello stesso sono le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli; il professionista delegato provvederà alla loro **formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario**.

**La liberazione** dell'immobile, laddove occupato, sarà effettuata **a cura del custode giudiziario**, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, **salvo espresso esonero del custode**.

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratti di finanziamento, ex art 585 comma 3, c.p.c. l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo, suscettibili di essere sanate con il rilascio del permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 DPR 380/2001 e all'art. 40 comma 6 L. 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile;

*AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO*  
*PATROCINANTE IN CASSAZIONE*  
*Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli*  
*Tel. 081/19568347 Fax 081/668243*  
*e.mail: carolina.varricchio@fastwebnet.it*  
*PEC : carolinavarricchio@legalmail.it*

### **PUBBLICITA' E INFORMAZIONI**

La pubblicità obbligatoria sarà effettuata, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente:

- a) mediante pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" indirizzo web: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- b) integralmente, unitamente all'ordinanza di vendita e alla relazione di stima, con i relativi allegati, sui siti web [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it) - [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- c) mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. sui siti internet "casa.it", "idealista.it" e "bakeka.it", almeno 40 giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta, l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo;
- d) a mezzo divulgazione di n. 500 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti almeno 20 giorni prima della

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
e.mail: [carolina.varricchio@fastwebnet.it](mailto:carolina.varricchio@fastwebnet.it)  
PEC : [carolinavarricchio@legalmail.it](mailto:carolinavarricchio@legalmail.it)

scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, nelle cassette postali degli immobili siti nella zona di ubicazione del cespite in vendita e nei luoghi limitrofi.

- Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; gli interessati devono inoltrare la richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode.

Per ogni informazione sulla vendita far riferimento allo studio del custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Carolina Varricchio, sito in Napoli, Via Andrea d'Isernia n. 24, tel. e fax 08119568347, mail [carolina.varricchio@fastwebnet.it](mailto:carolina.varricchio@fastwebnet.it)).

\*\*\*\*\*

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

Napoli 15/05/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Carolina Varricchio