



ROMA tel. 06.3770.8493  
MILANO tel. 02.7570958  
NAPOLI tel. 081.2473309  
LECCE tel. 0832.2781

**legalmente** [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)  
a cura di Piemme s.p.a. e-mail: [legalmente@piemmeonline.it](mailto:legalmente@piemmeonline.it)

PROSSIMO  
APPUNTAMENTO

Domenica  
23/11/2014

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

NEL CASO DI PIU' OFFERTE SI PASSA AD UNA GARA SULL'OFFERTA PIU' ALTA CON RILANCI MINIMI INDICATI DAL DELEGATO

# Incanto e senza incanto, due vendite diverse

*La prima è pubblica. La seconda è segreta, in busta chiusa con offerta di prezzo vincolante che non può essere quindi ritirata*

Quando si decide di partecipare all'asta bisogna tener ben presente la sostanziale diversità tra la vendita senza incanto e quella con incanto. <La vendita senza incanto è caratterizzata dalla segretezza: l'interessato deve presentare - spiega l'avvocato Maria Luigia Ienco - entro il termine previsto e nel luogo indicato nell'avviso di vendita una dichiarazione - in busta chiusa e senza annotazioni - con la quale manifesta l'intenzione di acquistare il bene in vendita, offrendo il prezzo e indicando il tempo e le modalità del versamento. L'offerta è vincolante, per cui l'offerente non potrà ritirarla, pena la perdita della cauzione.

## Il dissenso del creditore

Essa è senz'altro accolta, se superiore al valore dell'immobile aumentato di un quinto, mentre, qualora non lo superi, l'accoglimento dell'offerta è subordinata al mancato dissenso del creditore precedente. e/o ad una valutazione prognostica di maggiore convenienza dell'incanto, che viene effettuata dallo stesso delegato in sede di apertura della busta. Nel caso di più offerte, il giudice o il delegato invitano gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con rilanci minimi, indicati dal delegato e simili all'incanto, ovvero a formulare offerte segrete in rilancio per poi procedere all'apertura.

L'aggiudicazione è immediatamente definitiva e, quindi, non sono ammesse offerte in aumento nei successivi dieci giorni.

Nel caso in cui la vendita senza incanto - commenta ancora l'avvocato Ienco - non si tenga per mancanza o inefficacia delle offerte, per il dissenso del creditore o perché il giudice o il delegato abbiano ritenuto preferibile vendere all'incanto, si procede alla vendita con incanto. La vendita con incanto è, invece, pubblica: l'interessato, infatti, deve depositare la dichiarazione di voler partecipare e l'assegno a cauzione, sempre secondo le modalità e le formalità indicate nell'avviso di vendita.

## FOCUS

L'avvocato Ienco del Foro di Napoli spiega che <si distingue tra asta senza incanto e con incanto a seconda della modalità di accesso alla vendita, tenendo presente che nell'avviso di vendita sono previsti entrambi gli esperimenti e, solo se la vendita senza incanto non ha luogo, si procede alla gara con incanto>.

## I rilanci verbali

Durante la vendita tutti gli interessati sono ammessi a effettuare rilanci verbali. Le offerte non sono efficaci, se non superano l'offerta precedente con i rialzi indicati nell'avviso di vendita e la gara termina quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore. L'aggiudicazione nella vendita con incanto,

a differenza della vendita senza incanto, è provvisoria, perché nei dieci giorni successivi la gara potrebbe essere riaperta, ove venga presentata un'offerta maggiorata di un quinto rispetto al prezzo di aggiudicazione. In tal caso il Giudice - conclude l'avvocato Ienco - verificata la regolarità delle offerte in aumento, indice una nuova gara, fissando il termine perentorio entro il quale possono essere presentate ulteriori offerte e di cui deve essere data idonea pubblicità.

## Le Vendite Giudiziarie

Le vendite giudiziarie a Napoli sono promosse dalla V<sup>a</sup> Sezione Espropri e dalla VII<sup>a</sup> Fallimentare. Tutti possono partecipare, ad eccezione dei soli esecutati. Ogni immobile è stimato dal Consulente del Tribunale, con perizia depositata nel fascicolo

## Tribunale di Napoli

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

#### ABITAZIONI/BOX

#### ESEC. IMM. N. 5/2013

Avv. Giuseppe Cipriani Marinelli vende senza incanto 08.01.2015 ore 11,00 presso studio Napoli, via Maio di Porto 9 piena proprietà appartamento in Napoli via dell'Avvenire n. 20, piano 2, mq 55 utili, categ. A/2 ingresso cucina, due camere, bagno, un balcone, affaccio sul cortile, libera, prezzo ribassato per la seconda volta Euro 53.325,00, aumento minimo Euro 2.000,00. Offerte in bollo con fotocopia documento identità offerente e cauzione A.C. n. intestato al professionista delegato

offerte di acquisto della piena proprietà dell'appartamento in Napoli, alla via Galdo n. 6, (ex traversa rosaroll) piano 1, interno 3, di 3 vani ed accessori, con annesso terrazzino a livello di circa mq. 23.10, occupato sine titolo, edificato fine 800 con presenza di opere interne e modifiche esterne senza titolo abilitativo, prezzo primo ribasso euro 139.500,00 termine di presentazione delle offerte entro le ore 12:00 del giorno antecedente della liberazione delle stesse, presso lo studio del notaio de-