TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 ss. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare **RGE 23/2025** del Tribunale di Napoli Nord - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Annamaria Buffardo;

Il dott. Federico Toledo, con studio in Napoli alla Via Nevio n. 72, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

AVVISA

che il giorno **12.01.2027, alle ore 11.00**, procederà, davanti a sé, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

(a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro l'11.01.2027;

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

(c) nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Immobile riportato nel NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 3 particella 958 sub 1 cat. A/3, consistenza 6,5 vani, Via Giuseppe Mercalli snc (attuale via Quattro Novembre).

- L'immobile pignorato è come tipologia un villino con grande giardino circostante, è in cemento armato ed appartiene ad una tipologia edilizia a carattere non intensiva. Il fabbricato si affaccia su via Quattro Giornate ed è in mediocre stato di conservazione. Attualmente risulta frazionato in due unità abitative.

- L'immobile è stato realizzato abusivamente.

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Sant'Antimo sono state individuate le seguenti pratiche: 1. Domanda di Condono Edilizio n. 28/UTC Legge 326 del 2003 per realizzazione di un piccolo fabbricato composto solo da piano terra da destinare ad abitazione, con relativa relazione tecnica, documentazione fotografica e grafici 2. Diniego della Domanda di Condono Edilizio n. 28/UTC Legge 326 del 2003 in quanto opere non terminate entro il 31.03.2003.

- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale solo in termini volumetrici ma non di distribuzione interna.

Il terreno su cui è stato edificato l'immobile è pervenuto all'esecutato in forza di contratto di compravendita rogato dal Notaio Stefano Cimmino del 07.09.2000, rep. 33535, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 20.09.2000 ai nn. 30534/21748.

Il tutto come pervenuto all' esecutato con il citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato dall'Arch. Angela Passaro con la CTU depositata in data 31.10.2025, titolo e perizia cui il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

VALORE D'ASTA: € 56.670,00 (Euro Cinquantaseimilaseicentosettanta/00);

OFFERTA MINIMA: € 42.502,50 (Euro quarantaduemilacinquecentodue/50);

LE OFFERTE IN AUMENTO in caso di gara: minimo **Euro 2.000,00** (Euro Duemila/00).

Stato di occupazione

L'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato. Il Giudice dell'esecuzione ne ordinerà la liberazione all'atto dell'emissione del decreto di trasferimento.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM FINANCE SRL SU**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.garavirtuale.it;**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Dott. Federico Toledo**

OFFERTA

L'offerta va trasmessa, con le modalità telematiche di cui di seguito, entro le 23.59 del giorno antecedente la data di vendita.

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web *"Offerta Telematica"* fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche **(https://pvp.giustizia.it/pvp/)**, nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica **(www.garavirtuale.it)**, cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito, versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e pagamento del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

a). i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;

b). l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

c). i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i 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 tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

d). l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa 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;

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

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord;

- 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 del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, 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 è 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 DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

(a). sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

(b). direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del 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 del DPR n.68/2005; 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 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere 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 telematiche (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).

Si comunica, inoltre, che:

- 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 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato: federico.toledo@odcecnapoli.it;

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita, **EDICOM FINANCE SRL SU dedicato al Tribunale di Napoli Nord,** recante il seguente codice **IBAN: IT02A0326812000052914015770.**

Il bonifico, **con causale "Proc. Esecutiva 23/2025 R.G.E., lotto unico**, versamento cauzione", **dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta**: qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista (e prima ancora il gestore) non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica l'offerta sarà considerata inammissibile.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente: se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- 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 delle 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 altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato *(che, come detto, dovrà avvenire entro le ore 23:59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica)* l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, 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.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.garavirtuale.it** attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato ovvero presso il luogo da questi scelto.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente,

- 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'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito – all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che 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 ed il gestore della

vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a). se l'offerta sarà pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b). se l'offerta sarà inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista trasmetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione affinché autorizzi la nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta (*rectius*, maggior prezzo offerto) ovvero sull'offerta migliore, quest'ultima individuata sulla base dei seguenti parametri i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara avrà luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci che non potranno essere inferiori al rilancio minimo sopra indicato. In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra 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;

- **la gara avrà termine alle ore 11:00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara quindi entro il 14 gennaio 2027.**

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 sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Scaduto il termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

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

B) in caso di mancanza di rilanci i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

All'esito di tali verifiche, il professionista procederà **all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:**

- 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 pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- 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 al "valore d'asta/prezzo di riferimento" 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.

SALDO PREZZO

- il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale; cfr. Cass., n. 18421 del 2022):** *anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a 120 gg; se nell'offerta è indicato un termine inferiore a 120 gg, il saldo prezzo va versato nel termine indicato in offerta solo se tanto ha costituito motivo di preferenza della stessa, altrimenti l'unico termine perentorio resta quello di 120 gg*;

- il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale e vincolato all'ordine del g.e. con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (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 all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

- laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Il fondo spese dovrà essere versato con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato.

DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., l'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231.

Nel caso in cui, entro il termine del saldo prezzo, non è resa la dichiarazione, il professionista delegato predisporrà bozza di decreto di decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa e restituzione del saldo prezzo e del fondo spese all'aggiudicatario decaduto.

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE

La liberazione dell'immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

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 o di regolarizzazione catastale 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 dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI GENERALI DELL'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:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) 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.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Dott. Federico Toledo (e-mail toledo@studiotoledo.it), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

a). inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche", di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c., prima della data fissata per la vendita (non inferiore a 90 gg e non superiore a 120 gg per il primo tentativo di vendita; non inferiore a 60 gg e non superiore a 90 gg per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni), avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;

b). inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

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

d). pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 (quarantacinque) 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 www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

e). pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite il sistema "Social Media Marketing", di un annuncio all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società su Facebook e Instagram, almeno quarantacinque (45) giorni pria della data fissata per la vendita;

f). mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it (da effettuarsi solo in caso di immobili abitativi diversi da terreni, posti auto, costruzioni non ultimate e ruderi). Per la realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura, il custode e delegato, appena in possesso del fondo spese, dovrà immediatamente prendere contatto con Aste Giudiziarie Inlinea Spa, inviando email all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it, al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Federico Toledo in Napoli alla via Nevio n. 72.

Il presente avviso di vendita verrà comunicato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Napoli, 29/10/2026

Il Professionista Delegato

Federico Toledo