TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

G.I. - DOTT. FRANCESCO ABETE

R.G. N. 28985/2021

AVVISO DI VENDITA-

La sottoscritta dott.ssa Luisa Falanga, nella qualità di delegato alla vendita dell'immobile di seguito indicato : 1) cespite sito in Napoli alla Via Farnese 53-55 - Piano Terra, giusto provvedimento emesso dal G.E. dott. Francesco Abete in data 13.01.2026, afferente la procedura endoesecutiva n. 28985/2021 R.G.E., Tribunale di Napoli promossa da [redacted] rappresentati dall'avv. Francesco Pontieri e dall'avv. Francesca Ruggiero al fine di procedere alle operazioni di vendita del bene immobile pignorato di seguito descritto,

Avviso di vendita telematica asincrona

Il giorno 29.12.2026 alle ore 16:00, dinanzi a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via Lepanto n. 53, procederà **alla vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili relativo al giudizio di espropriazione sopra indicato:

Lotto unico Piena e intera proprietà di locale commerciale Categoria C/1 negozio-botteghe, sito nel Comune di Napoli alla Via Farnese n.53-55 piano terra – zona Arenella. Riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 20, P.lla 420, sub 2 Sez. SCA piano T, categoria C/1, mq.69, R.C. € 2.179,29.

Descrizione dell'immobile oggetto di vendita sulla base di quanto rilevato dal C.T.U nominato dal tribunale, Architetto Angela Sanseverino: Locale commerciale in zona Arenella a carattere prevalentemente residenziale ben servita da mezzi di trasporto quali bus metropolitane e ricca di attività commerciali e attrezzature. Bene in ottimo stato manutentivo. Immobile dotato di attestazione energetica anche se non in possesso della procedura. Non risultano difformità nell'atto di pignoramento in merito ai dati catastali vi è esatta corrispondenza formale dei dati catastali rispetto all'atto di pignoramento. Si segnala una difformità interna dovuta a spostamento di tramezzatura, per la quale è stata inserita nuova planimetria catastale con aggiornamento DOCFA; risulta inoltre che il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 01.09.1967 ovvero è assistito da licenza edilizia del Comune di Napoli n. 325 del 07.08.1965, pratica n. 591/1966, non risultano istanze di condono e che l'immobile non è abusivo precisa inoltre che il fabbricato.

Provenienza : Atto di donazione del 14.05.2003 rep. n. 1671 trascritto il 22. 05.2003 ai nn. 12017/7782, rogato dal notaio Golia Silvana a favore di OMISSIS per la quota di 1/2 della piena proprietà;

STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE: L'immobile è libero.

CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA: Si precisa che la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario. Si precisa altresì che liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode; - che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Per tutto quanto non quivi non espressamente previsto, si rinvia alle norme di legge.

Per la compiuta descrizione dell'immobile oggetto di vendita, nonché della presenza di irregolarità e/o difformità urbanistiche/edilizie/catastali nonché sulla possibilità o meno di regolarizzazione, si rinvia alla relazione del C.T.U. Arch. Angela Sanseverino, che è in visione presso il delegato previo appuntamento, o disponibile sul portale delle vendite pubbliche del ministero www.pvp.giustizia.it e sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net unitamente all'ordinanza e al presente avviso.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 195.000,00;

OFFERTA MINIMA: € 146.250,00 (somma corrispondente al 75% del valore d'asta)**.**

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO: € 5.000,00 (euro duemila/00)

LUOGO DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DELEGATE: - la deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali avranno luogo a cura del professionista delegato dal Tribunale presso il proprio studio sito in Napoli alla Via Lepanto n.53.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

• Si avvisa che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni oggetto di vendita prima della data fissata per l'asta. Gli interessati dovranno inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode ai recapiti pubblicati, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode. Si rammenta che la disamina dei beni in vendita si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza e la salute degli interessati e degli occupanti, per impedire che essi abbiano contatti tra loro.

• DATA PRESENTAZIONE OFFERTE: **28 Dicembre 2026 ore 23:59**

• DATA VENDITA: **29 Dicembre 2026 ore 16:00** **-** Si precisa che, in tale data:

- 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 della presente ordinanza;

- 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 la automatica esclusione di tutte le offerte.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• CAUZIONE: l'offerente è tenuto a versare – con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, ovvero restituita in caso di mancata aggiudicazione. Si precisa che il pagamento della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

• TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI: in caso di più offerte valide ed ammissibili si darà corso alla gara che durerà giorni 2 (due) lavorativi, ovvero **dalle ore 17:00 del GIORNO 29 Dicembre 2026 fino alle ore 11:00 del GIORNO 31 Dicembre 2026**.

• la DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE: è fissato per **il giorno 4 Gennaio 2027 alle ore 16:00**

• VERIFICA SULL'AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE: Il professionista procederà alla verifica dell'ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di autorizzazione alla vendita e attribuzione di delega al professionista. All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, si procederà come segue.

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

I) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

II) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista trasmetterà gli atti al G.E. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

III) nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI: a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza); b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: A) in caso di rilanci, maggior

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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; c) il professionista procederà infine come segue:

- 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 l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista trasmetterà gli atti al G.I.. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore.

Nel secondo caso, il professionista 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 indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;

- il versamento del saldo del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i. bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura n.28985/2021 come indicato nell'avviso di vendita in conformità alle indicazioni che fornirà successivamente il professionista delegato all'aggiudicatario (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); ii. consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, Giudizio 28985/2021 R.G.E.;

- 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 procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

- Si avvisa altresì che a seguito dell'entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 164 del 31 ottobre 2024, c.d. Correttivo alla Riforma Cartabia, il cui art. 3 comma 7 lett. q) ha novellato l'art. 587 c.p.c. (Inadempienza dell'aggiudicatario), risultano estese le ipotesi di decadenza dell'aggiudicatario, non solo al caso di omesso pagamento del saldo e delle spese forfetarie, ma anche all'eventuale ipotesi di mancato deposito, nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, de "la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma" (ovvero "dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231") in materia di Antiriciclaggio;

- 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 avrà 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;

- nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositerà una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

***

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

1 - il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società di seguito indicata: ASTALEGALE.net S.p.A.;

2 - il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato: www.spazioaste.it;

3 - il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è la dott.ssa Luisa Falanga quale professionista delegato dal tribunale.

TERMINE E MODALITA' PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE

Si avvisa che:

- l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;

- l'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- che all'offerta siano allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Asta Legale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente 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) dell'importo della cauzione;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) 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;

d) se il soggetto offerente è una società o 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;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta deve 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 D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando 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 D.M. n. 32 del 2015);

- in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata 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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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 comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica e, quindi **entro le ore 23:59 del giorno 28 dicembre 2026** , inviandola all'indirizzo PEC del Ministero di Grazia e Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it .

In ordine alla cauzione si precisa quanto segue:

- l'importo della cauzione (nella misura del 10% del prezzo offerto) sia versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato;
- il bonifico, con causale "*Proc. n. 28985/2021 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. 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 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 stipulato col Tribunale di Napoli.
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito, 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, 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, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

ESAME DELLE OFFERTE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si avvisa che l'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.
Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non 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 con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata 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 professionista delegato provvederà a verificare 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. Inoltre il professionista: • 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.
Verificata l'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà in conformità a quanto riportato nelle precedente sezione "*CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA"*.

GARA TRA GLI OFFERENTI

- la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà la seguente durata:
• **la gara avrà inizio** nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte che avranno inizio **dalle ore 17:00 (orario in cui saranno finite le verifiche preliminari) del giorno 29 Dicembre 2026 (data e ora della vendita)**;
• **la gara avrà termine alle ore 11.00 del 31 Dicembre 2026**, ovvero il SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;
EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 e quindi alle ore 16 del **giorno 04 Gennaio 2027;**

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed 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; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica; - che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi 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); - che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione, il professionista delegato procederà in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

In ordine all'eventuale assegnazione, il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) 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 sia inferiore al valore d'asta; - che il professionista delegato provvede a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; i) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

ULTERIORI INFORMAZIONI GENERALI

Si precisa altresì che:

- Le spese di trasferimento dell'immobile e le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi e iscrizioni ipotecarie), sono a carico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'aggiudicatario e a cura del professionista delegato. E' in facoltà dell'aggiudicatario dispensare il professionista delegato da tale adempimento, previa consegna di apposita istanza sottoscritta.

- L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale richiesta scritta in bollo da depositare, inderogabilmente, presso lo studio del professionista delegato, entro il termine per il versamento del residuo prezzo (e/o della quietanza del creditore fondiario).
- Detta vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per l'evizione o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, (ivi compresi oneri urbanistici, di adeguamento o per spese condominiali) 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 del bene.
- Il presente avviso di vendita è reso pubblico ad opera del professionista delegato attraverso le seguenti forme di pubblicità: 1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, 2. 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; 3. 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 quaranta (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 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 in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita; 4. 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.
- Il custode e delegato alla vendita è la dott.ssa Luisa Falanga , con studio in Napoli alla Via Lepanto n.53 e, in quanto tale è il responsabile per la gestione delle visite presso ciascun cespite staggito. In considerazione di quanto sopra, è possibile contattare il professionista delegato per informazioni o chiarimenti all'email: luisafalanga6@gmail.com E' possibile fissare le visite attraverso il form presente sui siti di pubblicità ovvero al predetto indirizzo email.

Napoli, lì 14.10.2026

Il delegato alla vendita

Dott.ssa Luisa Falanga

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009