

AVV. FORTUNATO ANNUNZIATA

Via F. Crispi, n. 62 – 80121 Napoli

081/5518210 – 081/5521400

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE
(CON EVENTUALE GARA CON MODALITÀ ASINCRONA)**

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 31/2022 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonio Cirma

Professionista delegato: Avv. Fortunato Annunziata

Custode giudiziario: Avv. Fortunato Annunziata

L'Avv. Fortunato Annunziata (C.F. NNNFTN85T03F839W), con studio in Napoli (NA), alla Via Francesco Crispi, n. 62, PEC: avv.fortunato.annunziata@pec.it, Fax n. 081/5424497, professionista delegato alla vendita in virtù di ordinanza di delega ex artt. 569 e 591 *bis* c.p.c. emessa in data 02-03.11.2025 dal G.E. del Tribunale di Napoli Nord in Aversa (CE), nella Procedura esecutiva immobiliare recante n. 31/2022 R.G.E. promossa da ***OMISSIS*** (art. 147 d.lgs. n. 196/2003 ss.mm.ii.), contro ***OMISSIS*** (art. 147 d.lgs. n. 196/2003 ss.mm.ii.), applicate le disposizioni vigenti in materia di vendita immobiliare presso l'intestato Tribunale,

AVVISA

ai sensi degli artt. 569 ss. c.p.c. che

il giorno 1° APRILE 2026 alle ore 12:00 con prosieguo

ai sensi degli artt. 570 ss. c.p.c., dell'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia n. 32/2015 ss.mm.ii. e delle prescrizioni contenute nella summenzionata ordinanza di delega, si procederà, innanzi al sottoscritto professionista delegato e nell'ambito della Procedura esecutiva indicata in epigrafe, in collegamento telematico con il Gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. tramite il Portale www.astetelematiche.it alla **vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona** dell'immobile staggito e di seguito descritto, secondo le modalità e condizioni sotto riportate.

BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare costituita da un appartamento per uso abitazione con annessa area esterna/giardino di pertinenza esclusiva, ubicato in **Mugnano di Napoli (NA), al Viale Monsignor Antonio Menna, n. 12** (catastalmente civico n. 30).

- DESCRIZIONE -

Il Lotto è costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terra, con annessa area giardino antistante di pertinenza esclusiva, parte di un fabbricato per civili abitazioni, ed è costituito da soggiorno, angolo cucina, due camere da letto ed un bagno, per una superficie utile interna pari a circa 87,13 mq., ed una superficie utile non residenziale, costituita da un balcone posto ad ovest, pari a circa 14,68 mq., nonché area giardino antistante di pertinenza esclusiva pari a circa 143,90 mq..

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Vi è Concessione Edilizia in Sanatoria n. 487 del 15.11.1998 (ai sensi della Legge n. 47/1985). Lo stato dei luoghi non è conforme in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, ed a parere dell'esperto stimatore detta difformità potrebbe essere regolarizzata mediante una pratica di C.I.L.A "Tardiva" (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), ex art. 6 bis, comma 1, del Testo Unico dell'Edilizia n. 380/2001. Non vi è ordine di demolizione.

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Mugnano di Napoli (NA), al foglio 5, particella 832, subalterno 1, graffato particella 890, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, piano terra, rendita catastale € 468,68;

- L'unità immobiliare innanzi descritta viene posta in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);

- L'immobile posto in vendita è inserito in contesto condominiale;

- L'immobile innanzi descritto risulta occupato dalla parte esecutata;

- **VALORE D'ASTA: € 138.300,00** (Euro centotrentottomilatrecento/00);
- **OFFERTA MINIMA: € 103.725,00** (Euro centotremilasettecentoventicinque/00);
- **OFFERTA MINIMA DI RILANCIO: € 2.500,00** (Euro duemilacinquecento/00).

- CONFINI -

Il Lotto confina a Nord con la particella 889, a Sud con cortile condominiale, e ad Ovest con la particella 890 (stessa ditta), confinante con Via Eugenio Montale.

- DATI URBANISTICI -

Da quanto emerge dalla relazione di stima del 29.03.2025 a firma dell'esperto stimatore all'uopo nominato dal G.E. ed agli atti della Procedura (a cui si rinvia per esteso, formando parte integrante del presente avviso), si segnala che:

- Gli identificativi catastali dell'unità immobiliare sono conformi a quanto riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli;

- Dalla sovrapposizione del grafico dello stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati si rileva la conformità dell'immobile;

- Per quanto attiene al titolo edilizio sono stati rinvenuti la Licenza Edilizia n. 112/1977 in virtù della quale veniva edificato il fabbricato di cui l'immobile costituisce porzione, e la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 487 del 15.11.1998, ai sensi della Legge n. 47/1985 (rilasciata a seguito di istanza del 29.03.1986 - Prot. n. 4135), volta alla chiusura del piano terra porticato in difformità della predetta L.E. n. 112/1977, avente ad oggetto l'immobile staggito;

- Dal grafico assentito alla citata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 487/1998, è stata riscontrata difformità circa una diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente alla tramezzatura del soggiorno, ed inoltre non risulta dal detto grafico rappresentato il vano di accesso esterno al giardino di pertinenza corrispondente alla particella graffata 890;

- Secondo il parere dell'esperto le difformità, innanzi descritte, potrebbero essere regolarizzate, previo parere favorevole del preposto Ufficio tecnico comunale, mediante una pratica di C.I.L.A "Tardiva" (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), ex articolo 6 *bis* comma 1 del Testo Unico dell'Edilizia n. 380/2001. Per la citata pratica è prevista una sanzione pari ad €. 1.000,00, da versare al Comune di Mugnano di Napoli, a cui si aggiunge la somma, indicativa, pari ad €. 1.000,00 da corrispondere al tecnico abilitato incaricato per la redazione della pratica (tali somme sono state già detratte dal prezzo a base d'asta);

- Alla luce di quanto riportato nel titolo di provenienza e visto lo stato dei luoghi, l'esperto ha segnalato che la finestra posta a nord (soggiorno), prospettante il giardino corrispondente alla confinante particella 889, indipendentemente da quanto assentito dal titolo edilizio in sanatoria rilasciato, detta finestra deve essere ripristinata quale "lume ingrediente" secondo i dettami dell'art. 901 del codice civile. Pertanto, è stata applicata una decurtazione pari ad €. 1.000,00, detratta dal prezzo a base d'asta, per le opere a farsi destinate al detto ripristino;

- Sull'area esterna di pertinenza esclusiva dell'immobile, corrispondente alla particella graffata 890, insiste una cabina Enel a cui si accede dalla Via pubblica Eugenio Montale. Detta cabina Enel risulta rappresentata in planimetria catastale nonché nel grafico assentito al citato titolo edilizio (C.E. in Sanatoria n. 487/1998). Dalla verifica della planimetria catastale e grafico del titolo edilizio, è stato riscontrato che l'area delimitata antistante l'ingresso della cabina Enel, prospiciente Via E. Montale, costituisce porzione della particella graffata 890. L'esperto, esaminata la documentazione catastale/ipotecaria ed i titoli di provenienza, nonché la documentazione fornita dal preposto Ufficio tecnico/urbanistico, non ha rilevato elementi e/o documentazione probante che motivi l'annessione alla predetta cabina Enel di una porzione della particella 890 graffata all'immobile;

- Per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità, mentre risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), e risulta di classe energetica "E";

- Oltre a quella innanzi indicata non sono presenti altre pertinenze collegate all'immobile che non è servito da posto auto né risultano cenni in merito a servitù di passaggio pedonale di accesso all'immobile;

- Non risultano vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile, ossia: - non sono presenti trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente Procedura esecutiva; - il bene non risulta sottoposto ad atti impositivi di servitù e non è oggetto di ordinanze di sequestro preventivo, conservativo, confisca, espropriazione per pubblica utilità; - non vi sono atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, né ordine di abbattimento; - non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale; - non vi sono altri pesi o limitazioni

d'uso (ad es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, etc.); - non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e di altro tipo (per cui l'immobile è libero da ogni vincolo rientrante nell'ambito dei Beni culturali, architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici, e nell'ambito dei vincoli ambientali e di tipo idrogeologico);

- L'immobile pignorato non ricade su aree demaniali o appartenenti al patrimonio indisponibile di un Ente pubblico, né risulta che sia gravato da censo, livello e uso civico, né risulta l'esistenza di procedure di affrancazione da tali pesi.

La relazione di stima del 29.03.2025 è pubblicata sul "Portale delle Vendite Pubbliche" (P.V.P.), e sui siti internet di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (www.astetelematiche.it e www.astegiudiziarie.it), ed è consultabile presso lo studio del professionista delegato Avv. Fortunato Annunziata sito in Napoli (NA), alla Via Francesco Crispi, n. 62 dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:30 alle ore 19:30, previo appuntamento telefonico.

Custode dell'immobile è questo professionista Avv. Fortunato Annunziata, con studio in Napoli (NA), alla Via Francesco Crispi, n. 62 - Tel. n. [081/5518210](tel:0815518210) ; [081/5521400](tel:0815521400) ; [\(+39\) 3386325948](tel:+393386325948) - Fax n. [081/5424497](tel:0815424497), Mail: fortunato_annunziata@libero.it; PEC: avv.fortunato.annunziata@pec.it.

Si avvisa, inoltre, che maggiori informazioni potranno essere fornite dal sottoscritto custode a chiunque abbia interesse.

- MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA -

- Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** tramite il Portale di seguito indicato;

- Il **PORTALE** del Gestore della vendita telematica è il sito internet: www.astetelematiche.it;

- Il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato, **Avv. Fortunato Annunziata**.

- MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE -

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla Legge (artt.

323, 378 e 1471 c.c.) - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica, a pena di inefficacia entro le ore 12:00 del 31.03.2026** (giorno precedente la data della vendita), personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale (avvocato), ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il **modulo web “Offerta Telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda dettagliata del Lotto in vendita presente sul portale del suddetto Gestore della vendita, ossia sul sito internet www.astetelematiche.it (previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del bollo, allo stato, dell'importo di €. 16,00), inviandola, con i relativi allegati (di seguito descritti), all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. All'uopo, si evidenzia che “*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma V, del D.M. n. 32/2015 ss.mm.ii..

In alternativa, è possibile trasmettere direttamente l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di *posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma IV, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015 ss.mm.ii., con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato), di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (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).

Si precisa che, 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.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 D.M. n. 32/2015:

- l'indicazione del cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma II, del D.M. n. 32 del 26.02.2015 ss.mm.ii.;

- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge;

- 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;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la Procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della Procedura;

- il numero o altro dato identificativo del Lotto;

- l'indicazione del Referente della Procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% (venticinque per cento), rispetto al prezzo base;

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

- l'importo versato a titolo di cauzione, **che deve essere di misura non inferiore al 10% (dieci per cento), del prezzo offerto;**

- l'importo versato a titolo di bollo mediante pagamento telematico (allo stato pari ad €. 16,00);

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (con la precisazione che sul campo "CRO" dovranno essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere)

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (dato necessario per la eventuale restituzione della cauzione);

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della documentazione pubblicata (ordinanza ed avviso di vendita, della perizia di stima), e di accettare il regolamento tecnico di partecipazione alla vendita;

- la dichiarazione circa l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio di seguito precisato);

- eventualmente, il codice univoco di partecipazione "CP" che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del suddetto sito internet.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), sul conto del Gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. aperto presso la Banca Sella S.p.A. e dedicato al Tribunale di Napoli Nord, recante il seguente IBAN: **IT 29 1 03268 22300 052849400447** (*I TI DUE NOVE I ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO SETTE*), dell'importo della cauzione, **che deve essere di misura non inferiore al 10% (dieci per cento), del prezzo offerto**, e che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, nell'ipotesi di rifiuto dell'acquisto:

- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito

dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, 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 del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- 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;

- 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 in favore del soggetto che effettua l'offerta;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (a titolo esemplificativo agevolazioni 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 VII, del D.M. 227/2015 ss.mm.ii., con le modalità di seguito indicate).

L'offerta, con i relativi allegati, dovrà essere 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 telematico del bollo dovuto per Legge (attualmente pari ad €. 16,00), in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità

dell'offerta (ma in tal caso verranno avviate le procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che: a) 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 I, del D.M. n. 32/2015 ss.mm.ii. che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del sottoscritto delegato (come innanzi indicato); b) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma I, D.M. n. 32/2015, 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 ed, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il Gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

- CAUZIONE -

L'importo della cauzione, come detto nella **misura non inferiore al 10% (dieci per cento), del prezzo offerto**, deve essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del Gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante l'IBAN innanzi indicato.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 31/2022 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 giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'espresso avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà ad esclusivo carico dell'offerente quali che siano le cause.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito del bonifico, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Il Gestore della vendita renderà visibili al Referente della Procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero della Giustizia 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 Nord e con le modalità previste dalla vigente normativa.

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 somme, 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 codice IBAN del conto intestato alla Procedura sul quale effettuare il bonifico.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma III, c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

- ESAME DELLE OFFERTE -

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del Gestore della vendita telematica innanzi indicato, attraverso collegamento operato, il giorno ed all'ora della vendita innanzi indicato, presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura idonea.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica, come innanzi indicato.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del portale del Gestore della vendita telematica innanzi indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno 30 (trenta), minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica

certificata ovvero sulla *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 (come innanzi indicato), il professionista delegato provvederà a verificare sul suddetto 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.

Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Le offerte giudicate regolari ed ammissibili dal professionista delegato all'esito della verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara ma, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Nello specifico, il professionista delegato:

- preliminarmente verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti allegati richiesti;
- procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del Gestore della vendita telematica innanzi indicato;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della Procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue.

- nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) 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 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 pronuncerà nuovo avviso di vendita e trasmetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;

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

- nell'ipotesi di presentazione di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI: il professionista procederà ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo).

- 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: a) 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 innanzi indicato; b) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara **in misura non inferiore ad €. 2.500,00** (*Euro duemilacinquecento/00*), come innanzi indicato; c) il Gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, ed **avrà termine alle ore 11:00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (ossia alle ore 11:00 del 03.04.2026).**

- 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 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 esclusione del sabato e dei giorni festivi).

- PRECISAZIONI SULLA GARA -

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al Gestore della vendita telematica ed al professionista delegato 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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il Gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al Referente della Procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista delegato di procedere direttamente al *download* del relativo *report* dal sito internet del Gestore);

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

- INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA E EVENTUALE AGGIUDICAZIONE -

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:

a) il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: I) maggior importo del prezzo offerto; II) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; III) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il

versamento del prezzo; IV) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

b) il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (di seguito indicate a cui integralmente si rinvia).

Il professionista delegato 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 innanzi 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

- CONDIZIONI GENERALI DELL'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;

Il professionista delegato provvederà a: I) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; II) a fissare all'assegnatario termine, in ogni caso non superiore a 120 (centoventi), giorni, dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; III)

a trasmettere al Giudice dell'Esecuzione, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

- SALDO PREZZO -

In caso di aggiudicazione l'offerente, al massimo nel **termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi), giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva**, ovvero entro il più breve termine da lui indicato nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c., è tenuto al versamento del saldo del prezzo di vendita costituito dalla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo della cauzione, con le seguenti modalità: I) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della Procedura, il cui codice IBAN sarà comunicato dal 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); oppure: II) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Napoli Nord - Proc. Esec. n. 31/2022 R.G.E.**".

Al riguardo si fa espresso avvertimento che, in base alla nuova formulazione dell'art. 569, comma III, c.p.c. (nella versione introdotta dal D.L. n. 83/2015 convertito in Legge n. 132/2015 ss.mm.ii.), "quando ricorrono giustificati motivi, il giudice dell'esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi".

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: I) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; II) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al Giudice dell'Esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587, comma II, c.p.c..

- SPESE ED ONERI ACCESSORI -

Nel medesimo termine perentorio di 120 (centoventi), giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c., a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, con le

medesime modalità innanzi indicate per il saldo del prezzo, a titolo di **fondo spese una somma pari al 20% (venti per cento), del prezzo di aggiudicazione** (salvo differente quantificazione successiva all'aggiudicazione), a copertura delle spese ed oneri del trasferimento, nonché delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli *ex art. 586 c.p.c.*

In proposito, si evidenzia che: I) il decreto di trasferimento sarà soggetto a registrazione, trascrizione, voltura catastale ed altri eventuali adempimenti secondo la normativa vigente al momento della emissione del decreto di trasferimento; II) le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti; III) ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario; IV) ove l'immobile risulti occupato dal debitore o da terzi senza titolo, il professionista delegato, su istanza dell'aggiudicatario, chiederà al G.E. emettersi ordine di liberazione, ove non già emesso.

La liberazione dell'immobile pignorato (secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma VI, c.p.c. come modificato dalla Legge n. 8/2020), laddove occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare ovvero da terzi senza titolo opponibile alla Procedura, sarà effettuata a cura del custode giudiziario nell'interesse dell'aggiudicatario, ove quest'ultimo manifesti - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o, al più tardi, entro e non oltre il termine di 30 (trenta), giorni dal detto versamento e prima del deposito della minuta del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del suddetto custode. In tal caso, le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della Procedura.

All'esito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e dell'eventuale cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ove il delegato non ne sia stato dispensato), il professionista delegato redigerà il prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227/2015 ss.mm.ii.), ed, all'esito, procederà alla restituzione all'aggiudicatario dell'eventuale eccedenza rispetto al fondo spese versato come sopra.

Si formula l'espresso avvertimento che: a) l'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di Legge, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali, previa formale comunicazione scritta in carta bollata; b)

l'aggiudicatario che, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40, comma VI, della Legge, 28 febbraio 1985, n. 47 ss.mm.ii., previa formale comunicazione scritta in carta bollata; c) la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

- ULTERIORI PRECISAZIONI -

In ogni caso, l'aggiudicatario può versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne dovrà dare comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 575 c.p.c..

Laddove il bene staggito 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% (ottanta per cento), del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo ed, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. n. 385/1993 entro il medesimo termine sopra indicato, e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

In ogni caso, le dichiarazioni di credito dovranno essere suddivise per capitale ed interessi e spese legali (con la specifica indicazione del termine iniziale e finale di decorrenza, del tasso applicato e del dietimo successivo e con la separata indicazione degli interessi coperti da ipoteca *ex art.* 2855 c.c. e degli interessi chirografari), allegandovi, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, l'indicazione delle rate insolute, i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), la separata indicazione degli interessi compresi nella garanzia ipotecaria (art. 2855 c.c.) e dell'eccedenza.

Ai fini del versamento degli importi eventualmente dovuti al creditore fondiario a norma dell'art. 41 D.Lgs. n. 385/1993, l'Istituto di credito fondiario (o suo cessionario), dovrà effettuare entro il termine indicato dal professionista delegato (in ogni caso non superiore a 150 giorni dall'aggiudicazione), la precisazione del credito mediante deposito in cancelleria ed invio presso il professionista delegato di un dettagliato conteggio, e comunicando le coordinate ai fini del bonifico (facendo pervenire ad esso delegato tempestivamente la relativa quietanza dell'Istituto di credito fondiario), con espressa avvertenza che in caso di mancato invio dei conteggi in tempo utile da parte dell'Istituto stesso, il versamento del saldo potrà avvenire nelle mani del professionista delegato nello stesso termine improrogabile come innanzi indicato.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile posto in vendita ai sensi dell'art. 585, comma III, c.p.c., dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato, contestualmente al versamento del residuo prezzo e dovrà depositare presso lo studio del delegato, copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o, al massimo, **improrogabilmente, nei 120 (centoventi), giorni dall'aggiudicazione**, con le medesime modalità di cui sopra.

- REGIME DELLA VENDITA -

L'immobile staggito viene posto in vendita nella consistenza indicata nella summenzionata perizia di stima redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica dell'immobile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del D.P.R. n. 380/2001 ss.ii.mm., e di cui all'art. 40, comma VI, della Legge n. 47/1985 ss.ii.mm.).

La vendita - che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento - avviene 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, parti comuni e condominiali come per Legge e

come da regolamento di condominio (ove esistente).

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (anche se è indicata una differente quadratura nella relazione di stima e nella descrizione del bene indicata nel presente avviso di vendita), con espressa esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte dell'art. 1538, comma I, c.c..

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata e/o risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a mero titolo esemplificativo, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti alle Leggi vigenti, spese ed oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'aggiudicazione non pagate dalla parte esecutata - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati nella relazione di stima e/o comunque negli atti della Procedura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene e non potendo l'aggiudicatario vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio), verso la Procedura ed i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche.

Per il Lotto in vendita il prezzo base per le offerte è fissato in quello innanzi indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad 1/4 (un quarto), rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

Ai sensi dell'art. 13 del D.M., 22 Gennaio 2008, n. 37 ss.mm.ii., sono escluse le garanzie in ordine alla conformità degli impianti posti a servizio della consistenza immobiliare in oggetto.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c.. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e

trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario ed a cura del professionista delegato (salvo dispensa scritta dell'aggiudicatario relativamente alle predette attività), mentre non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità pregiudizievoli non previste dalla citata disposizione.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di Legge.

- PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI -

Oltre alla pubblicità prevista per Legge, il presente avviso sarà reso pubblico ai sensi dell'art. 490 c.p.c. con le forme di seguito indicate:

- 1) mediante inserimento - **almeno 70 (settanta), giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte** - sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490, comma I, c.p.c. dei seguenti documenti: 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 il bene posto in vendita, con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita, secondo le disposizioni di cui all'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c. in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia;
- 2) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva degli allegati fotografici e planimetrici), **almeno 45 (quarantacinque), giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto**, sul Portale del predetto Gestore della vendita (www.astetelematiche.it), e sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- 3) mediante distribuzione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., di n. 500 (cinquecento), missive pubblicitarie non nominative con il sistema *Postaltarget* contenenti l'annuncio della fissata vendita ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile in vendita, da effettuarsi **almeno 20 (venti), giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte**.

Gli interessati, inoltre, potranno visitare il bene staggito in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, **previa richiesta formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche raggiungibile sul sito web www.portalevenditepubbliche.giustizia.it** e/o, comunque, prendendo contatti con il custode giudiziario e professionista delegato, disponibile personalmente previo appuntamento o a mezzo di un proprio delegato e/o collaboratore, con l'espresso avvertimento che la richiesta non può essere nota a persona diversa dal custode e delegato.

In proposito si avverte fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

Per ogni informazione rivolgersi al custode e professionista delegato (Tel. n. [081/5518210](tel:0815518210) ; [081/5521400](tel:0815521400) ; (+39) 3386325948 - Fax n. [081/5424497](tel:0815424497) - Mail: fortunato_annunziata@libero.it - PEC: avv.fortunato.annunziata@pec.it), ed in particolare tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, ove non specificatamente diversamente previsto nel presente avviso, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Napoli, 30 Dicembre 2025

Il professionista delegato

Avv. Fortunato Annunziata

Si dichiara che il presente atto, che si compone di n. 22 pagine, è stato sottoscritto anche con firma digitale per autentica, in conformità delle vigenti disposizioni di Legge, dall'Avv. Fortunato Annunziata.

