

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA N. RG 4429/2023

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

Il Professionista Delegato, avv. Carlo Maria Palmiero, con studio in Aversa, alla Via Saporito 56, iscritto nell'albo dell'ordine degli Avvocati di Napoli Nord:

- vista la delega del G.E. del 03.05.2024;
- letti gli atti del processo endoesecutivo RG 4429/2023;
- visto il provvedimento del G.E. del 22.04.2025 di autorizzazione a procedere ad un nuovo tentativo di vendita allo stesso prezzo, senza ribasso;
- rilevato che va disposta la vendita dell'intero secondo le modalità regolate dagli artt. 1114 e 720 c.c., nonché 788 c.p.c.;

AVVISA

che il **giorno 27.11.2025 alle ore 10,00**, previa verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e deliberazione sulle medesime, procederà **alla vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità asincrona** dell'immobile di seguito descritto ed al prezzo indicato, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

LOTTO UNICO: – piena proprietà di unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata in Casoria (NA) alla Via Giotto nn° 53-55 – Piano terra; consta di un vano ingresso, un ufficio “1”, un ufficio “2”, un ufficio “3”, un lungo corridoio-disimpegno e n° 2 servizi igienici, con doppio accesso dalla pubblica Via Giotto, contraddistinto con i civici 53-55; confina a SUD EST con subalterno 143 (altra ditta), a NORD OVEST con subalterno 145 (altra ditta), a NORD EST con la pubblica Via Giotto, a SUD OVEST con area comune. Lo stesso immobile è riportato nel C.F. del Comune di Casoria (NA) al Foglio 13, Particella 98, Subalterno 144. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Altresì, risulta edificato con regolare Licenza Edilizia n° 2242 del 31/08/1968; lo stesso è stato oggetto di regolarizzazione urbanistica per opere eseguite in difformità al precedente titolo concessorio, per la quale è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n° 84 del 14/03/2014 e successiva Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per “Interventi di diversa distribuzione interna, rifacimento impianti, tinteggiatura di pareti ed ogni altra opera di finitura”, presentata a mezzo pec. Lo stesso risulta in possesso di Certificato di Agibilità parziale n° 129 del 1° aprile 2014

In ogni caso, l'immobile risulta meglio indicato e descritto nella **perizia di stima e nell'integrazione alla perizia in atti dell'arch. GIORGIO TSITSELIS** e successiva integrazione, alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi, la situazione catastale e urbanistica (con la specifica indicazione dei costi necessari per le eventuali sanatorie da realizzare) e la condizione di occupazione degli stessi, la presenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

VALORE D'ASTA - PREZZO BASE: € 70.125,00

OFFERTA MINIMA: € 52.593,75

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00 (duemila/00)

CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA**Disposizioni generali**

- Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la società di seguito indicata:
ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;
- Il **PORTALE** del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato:
www.astetelematiche.it;
- che il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è
il professionista delegato **avv. Carlo Maria Palmiero**;

Offerta

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 essere presentata **entro e non oltre le ore 12.00 del 26.11.2025**.

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**.

L'offerta **non può essere inferiore al valore minimo sopra indicato**.

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

In particolare, l'offerta deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (**dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile**) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- f) il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo (**in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**);
- g) l'importo versato a titolo di cauzione;
- h) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, **con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere**;
- i) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

All'offerta, **irrevocabile**, devono essere allegati:

a) copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;

b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. e recante il seguente IBAN:**

IT 29 I 03268 22300052849400447 dell'importo della cauzione;

c) 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);

d) 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;

e) 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;

f) 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

g) la richiesta di agevolazioni fiscali. All'uopo si precisa che l'ottenimento della suddetta agevolazione sarà sottoposto al vaglio dell'Ufficio dell'Agenzia Entrate competente.

h) l'espressa dichiarazione, da poter inserire anche nel corpo della pec, di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di vendita e del regolamento tecnico di partecipazione.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

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

b) è 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).

L'offerta ed i relativi documenti allegati deve 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 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). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>.

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 nell'ultimo giorno utile, l'offerta deve essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato **carlomaria.palmiero@avvocatiaversa.it**. Nell'offerta devono essere contenute tutte le informazioni sopra indicate.

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 verrà 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.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Cauzione:

- L'importo della cauzione nella misura del **10% del prezzo offerto** deve essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto del gestore della vendita **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. e recante il seguente IBAN: IT 29 1 03268 22300052849400447**

- Il bonifico, con **causale "Proc. n. 4429/2023 R.G., 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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito 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.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o 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:

- verificherà sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata;
- 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.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che 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:

1) nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nel presente 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 pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice.

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

2) 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 del presente avviso);
- 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:

- 
- 
- 
- 
- 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;

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 cioè anche nel caso in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) 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 cioè anche nel caso in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) 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.

Gara tra gli offerenti:



L'eventuale 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;
 - 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;
 - la gara avrà termine **alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo** a quello in cui il professionista ha 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 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:

- 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.

- 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 di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

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

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Saldo prezzo:

Il versamento del saldo del prezzo deve 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 di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli Nord con indicazione del numero della procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal professionista delegato a seguito di espressa richiesta scritta dell'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, previo appuntamento, di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Nord, procedura **n. 4429/2023 R.G.**,

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

- i) l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate anche a titolo di cauzione;
- 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 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 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.

Saldo spese:

- Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare 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) e salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 cc.

Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

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, d. lgs. 21 novembre 2007, n. 231, utilizzando preferibilmente i modelli disponibili sul sito istituzionale del Tribunale di Napoli Nord nella sezione "modulistica".

Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa.

La parte del prezzo eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato in caso di presentazione di istanze di assegnazione nel termine di cui all'art.588 c.p.c., procederà all'assegnazione 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 di 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 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.

REGIME DELLA VENDITA - PRECISAZIONI

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della

normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili 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 agli artt. 17, 5 comma e 40, 6 comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita 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. 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).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, **eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario**, il quale potrà anche dispensare il professionista delegato dei relativi oneri. **Ogni onere fiscale e/o tributario 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.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, 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.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita è reso pubblico mediante i seguenti adempimenti imposti per legge:

- affissione sul portale delle vendite pubbliche;

a) la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sia eseguita, in giorno festivo, sul quotidiano "Il Mattino", edizione locale, nonché sul sito web del Tribunale (al link https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita_legale.aspx);

b) L'estratto da pubblicare sul quotidiano deve riportare i seguenti dati: numero della procedura esecutiva; numero del lotto; diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro); ubicazione del bene (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano); tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); descrizione sommaria (con consistenza espressa in mq. e/o in numero di vani); stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); notizie urbanistiche essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); prezzo-base della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; termine e luogo di presentazione delle offerte; data, ora e luogo della vendita; nome e recapito telefonico del professionista delegato alla vendita, nonché nome e recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet dove è pubblicata l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni. Andranno in ogni caso omesse le generalità dei conviventi, nel rispetto di quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy;

al riguardo, l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici siano inseriti sul detto sito Internet almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, mentre la pubblicazione dell'avviso d'asta sul quotidiano deve avvenire almeno 45 giorni prima del termine stesso; la pubblicità commerciale si svolga anche mediante distribuzione almeno 20 giorni prima - ai residenti nelle

adiacenze del bene pignorato - di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita (precisamente, 500 missive per ogni lotto dislocato in città diverse o in quartieri diversi della stessa città);

gli adempimenti indicati – pubblicità sul quotidiano, su Internet e attraverso missive commerciali - siano materialmente eseguiti dalla soc. ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., facendole pervenire, in forma diretta e senza ausilio di terzi soggetti, la cennata documentazione (ordinanza di delega, avviso di vendita e relazione di stima con allegati anche fotografici completi) almeno **75 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte

La società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita e dei documenti collegati sui seguenti siti: www.astetelematiche.it.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni fino a sette giorni prima della data fissata per la vendita; **gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche**, o comunque prendendo contatto con il custode giudiziario, avv. Carlo Maria Palmiero, tel. 3294183194 - 0815038206, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode giudiziario.

Aversa, 14.07.2025

Il professionista delegato
Avv. Carlo Maria Palmiero