

ASTE GIUDIZIARIE® TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
ASTE GIUDIZIARIE® AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA

L'avv. Veronica Improda, con studio in Aversa (CE) alla Via Antonio Canduglia n. 10, Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c., nominata dal G.E., dr.ssa Marrazzo Monica (oggi sostituita dal G.E. Dott.ssa Iavazzo Alessia) con ordinanza del 30 Novembre 2025 notificata in data 01 Dicembre 2025, nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 320/2022**, letti gli atti della suddetta procedura esecutiva promossa con atto di pignoramento del 20/09/2022, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli2 il 12/10/2022 ai numeri 48623 r.g. - 37266 r.p.

ASTE GIUDIZIARIE® **AVVISA**

che il giorno **27 Maggio 2026 alle ore 10:30** e ss. si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica** (con eventuale gara in modalità asincrona nel caso di plurime offerte ammissibili) della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

ASTE GIUDIZIARIE® **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**  
**BENI IN VENDITA**  
**LOTTO UNICO**

*"Piena proprietà (quota pari a 1/1) dell'unità immobiliare tipologicamente definibile come appartamento situato al piano terra, facente parte del fabbricato sito nel comune di Casoria (NA) alla Via Santa Croce n. 13, e precisamente composto da due vani catastali individuata nel Catasto Fabbricati, del suddetto Comune, al Foglio 17 - particella 193 -subalterno 5 categoria A/5, classe 5, vani 2. Trattasi di un'abitazione inserita in un edificio a corte dell'abitato storico (edificio esistente al 1895 e/o edificio dal 1936 -1966) di tipo popolare ubicata al piano terra con accesso diretto sia dalla corte comune (alla quale si accede tramite un varco carrabile al civ. 11 della Via Santa Croce) che direttamente da un ingresso pedonale (con serranda metallica avvolgibile) dalla Via Santa Croce n.13 nella città di Casoria (NA). L'unità immobiliare abitativa è confinante su due fronti con la corte comune e su un fronte con la pubblica Via Santa Croce e su un lato con proprietà altrui".*

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti, Ing. Edmondo Albano, alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica dello stesso.

**Prezzo base: euro € 33.000,00  
(euro trentatremila/00).**

**Offerta minima (75% prezzo base): 24.750,00  
(euro ventiquattromilasettecentocinquanta/00)**

**Difformità catastali e urbanistico edilizie:**

L'esperto stimatore, per quanto attiene all'immobile pignorato, riferisce che *"non esiste alcuna licenza e/o titolo autorizzativo per la costruzione dell'Edificio di cui fa parte l'immobile oggetto del presente pignoramento, l'edificio è stato costruito in epoca remota, ascrivibile al periodo abitato storico - casa a corte facente parte dell'edificato esistente al 1936..., in una zona a quell'epoca priva di connotazione di centro abitato. ...Da ciò si evince che l'immobile, ai sensi della Legge n. 47 del 1985, è commerciabile essendo stato realizzato prima del 01/09/1967 (entrata in vigore della cd. Legge Ponte che ha esteso a tutto il territorio nazionale l'obbligo di munirsi del titolo abilitativo). Per quanto attiene alla conformità dello stato dei luoghi ai titoli Edilizi rinvenuti è opportuno rappresentare che dal confronto tra lo stato reale dei luoghi accertato a seguito degli accessi esperiti, e la situazione riportata nella corrispondente planimetria catastale, ... l'immobile oggetto di pignoramento non presenta difformità". Le uniche piccole difformità, consistenti essenzialmente nelle seguenti anomalie: la presenza di una piccola finestra circolare esistente nel piccolo bagno ricavato che affaccia sulla Via Santa Croce così come; la paretina divisoria realizzata per generare il piccolo bagno all'interno del vano esistente. Ma per la regolarizzazione delle stesse bisognerà effettuare una S.C.I.A., per esatta rappresentazione grafica, da inviare all'Ufficio Tecnico del comune di Casoria (NA) e successivamente depositare un DOCFA per errata rappresentazione grafica all'Agenzia del Territorio Competente per la correzione catastale. Per tali correzioni.. si stima un costo, di 2.500,00 € (dicansi euro duemilacinquecento/00) complessivi escluso Iva e oneri per legge. Per quanto concerne la conformità delle dotazioni impiantistiche dell'immobile (impianto elettrico, idrico-sanitario, di condizionamento e di distribuzione del gas), all'atto della compravendita, datato 2006, non risultano presenti certificazioni riguardanti le "dichiarazioni di conformità impiantistiche alle norme vigenti all'epoca del rilascio". Per tal motivo, risulta necessaria la futura acquisizione delle "dichiarazioni di rispondenza" redatte ai sensi dell'art. 7 comma 6 del D.M. n.37 del 22/01/2008, di tutti gli impianti sopra elencati. Alla luce di quanto sopra esposto,*

**Avv. Veronica Improda**

Via Antonio Canduglia n. 10, 81031, Aversa (CE)

email: veronicaimproda@hotmail.it

pec: veronicaimproda@pec.it

cell.3482536770

lo scrivente stima in complessivi € 500,00 (diconsi euro cinquecento/00) complessivi escluso Iva e oneri per legge l'importo necessario per l'acquisizione delle "dichiarazioni di rispondenza" degli impianti succitati. L'immobile oggetto di pignoramento non risulta dotato di "Attestato di Prestazione Energetica (APE)" così come previsto dalla Legge n.90 del 03/08/2013 in modifica del D.lgs. n.192 del 19/08/2005 e ss.mm. e ii. Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente stima in complessivi € 300,00 (diconsi euro trecento/00) complessivi escluso Iva e oneri per legge l'importo necessario per la redazione di un'A.P.E. per un immobile di medie dimensioni come quello in esame. Mentre per quanto attiene all'eventuale conseguimento della certificazione di agibilità dell'immobile (non necessaria per la commerciabilità dell'immobile) ad ogni buon fine per fornire una indicazione in merito lo scrivente CTU stima in complessivi € 2.000,00 (diconsi euro duemila/00) escluso Iva e oneri per legge l'importo necessario per la predisposizione della pratica edilizia, da parte di tecnico abilitato.

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti, Ing. Edmondo Albano, alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica dello stesso.

**Provenienze:**

L'immobile risulta pervenuto all'esecutato per atto di compravendita per Notaio Dott. Errico ALIFANO in Napoli del 28/07/2006 con repertorio n. 59040, raccolta n. 12260, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli2 il 03/08/2006 al n. 62125/31472.

Il tutto così come pervenuto alla parte eseguita con il sopra citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato nella relazione depositata in cancelleria dall'esperto stimatore Ing. Edmondo Albano, ai quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

**Servitù/pertinenze/oneri/vincoli/pesi**

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

L'esperto riferisce che: "i) Non sono stati rinvenuti altri procedimenti giudiziari di contenzioso civile o domande giudiziali aventi ad oggetto il bene pignorato. ii) Non sono stati rinvenuti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura. iii) Non sono stati rinvenuti convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale gravanti sul bene pignorato.

**Avv. Veronica Improda**

Via Antonio Canduglia n. 10, 81031, Aversa (CE)

email: veronicaimproda@hotmail.it

pec: veronicaimproda@pec.it

cell.3482536770

iv) Non sono stati rinvenuti pesi, servitù o vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dall'art. 1117 del codice civile in materia di disciplina delle parti comuni. v) Non sono stati rilevati l'esistenza di vincoli di carattere storico, artistico, paesaggistico, architettonico e archeologico. vi) Non sono state rilevate l'esistenza di altre procedure esecutive. i) Il comune di Casoria, nonostante i numerosi solleciti e istanze presentate dal sottoscritto CTU, non ha rappresentato l'esistenza sul bene in oggetto di vincoli di carattere storico, artistico, paesaggistico, architettonico e archeologico (così come confermato dalle tavole di piano urbanistico comunale vigente PUC). ii) Non sono state rilevate l'esistenza di altre procedure esecutive, dall'ISPEZIONE IPOTECARIA. ... lo scrivente ha appurato "l'insussistenza di diritti demaniali sul bene in esame, poiché il fabbricato sede dell'immobile oggetto di pignoramento non risulta nella banca dati degli immobili riconducibili allo Stato. ... l'inesistenza di pesi od oneri di altro tipo gravanti sui beni pignorati."

### **Stato di occupazione**

L'immobile oggetto di vendita giudiziaria attualmente risulta **libero**.

### **Oneri Condominiali**

L'esperto stimatore riferisce: " ... L'edificio in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, è dotato di Condominio costituito denominato "Rinascita" Via Santa Croce civ. 11 in Casoria (NA) Cod". Esistono tabelle millesimali approvate, ed il condomino (Debitore Esecutato ...) non ha versato le rate di condominio ordinarie dal 2021 sino all'attualità 30.09.2025 oltre che debiti straordinari pregressi. L'importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione, sono pari a 156 €/anno (diconsi euro centocinquantasei/00) per l'unità immobiliare identificato come Civile Abitazione, posta al Piano Terra civ. 13 di Via Santa Croce in Casoria (NA), Foglio 17 - Part. 193 - Sub 5; il totale generale dovuto dal Debitore Esecutato per l'immobile pignorato (appartamento piano terra civ. 13) in Via Santa Croce civ. 13 in Casoria (NA) sino al 30.09.2025 è di € 1.003,76 (diconsi euro milleetre/76)". Le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente che non risultino pagate dal debitore, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., resteranno a carico dell'aggiudicatario.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

- 1) La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- 2) All'atto della vendita il Professionista Delegato procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che in caso di plurime offerte ammissibili si procederà alla gara che avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche** di seguito indicate.
- 3) La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali saranno svolte tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) attraverso il collegamento operato dal professionista delegato presso il proprio studio.

### **OFFERTA DI ACQUISTO**

- 1) Il gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.NET S.P.A.** e le offerte di acquisto dovranno essere formulate, **entro e non oltre le h. 23:59 del giorno antecedente la vendita**, 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 [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- 2) 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.**

### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a) documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord, recante l'IBAN **IT75A0326822300052136399670**;
- 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;

**f)** 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.

### **CAUZIONE**

- L'importo della cauzione è fissato nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto e dovrà essere 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 Nord recante **l'IBAN IT75A0326822300052136399670**;

- che **il bonifico relativo alla cauzione**, con causale "*Proc. Esecutiva n. 320/2022 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 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 (ossia il Professionista Delegato) l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata;

- che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) 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 della cauzione, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

- **si evidenzia che l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.**

### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

L'offerta d'acquisto è **irrevocabile** e dovrà 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 va sottoscritta e trasmessa con le seguenti modalità alternative:

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

**oppure:**

**b)** sia 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);**

**c)** che, 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);

**d)** che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 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 delegato (**veronicaimproda@pec.it**);

**e)** 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, intale 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.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita si procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it**, 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.

All'atto della vendita il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- 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 (il Professionista Delegato) l'esatto importo della cauzione versata;
- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

**DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA**

**In caso di UNICA OFFERTA VALIDA:**

- a) se l'offerta è 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 è 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.

**In caso di PIU' OFFERTE VALIDE:**

- a) verificata l'ammissibilità delle offerte, si procederà alla gara tra gli offerenti con la modalità **della gara telematica asincrona sull'offerta più alta** secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI e con rilancio minimo pari ad € 1.000,00.**

In particolare: **1)** 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 [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it); **2)** ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; **3)** il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- b) DURATA DELLA GARA: 1)** la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed **avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo** a quello in cui il professionista avrà avviato la gara; **2) 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); **3) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE:** 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). Si precisa che 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;

c) 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;

d) 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;

e) 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.

#### **SALDO PREZZO E SPESE**

- In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere a versare, entro il termine indicato in offerta ovvero - in mancanza - **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione:**

**a)** l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); **b)** un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al 25% del prezzo di aggiudicazione) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

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

**i)** bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva (di cui verrà successivamente comunicato l'Iban) con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

**oppure:**

**ii)** consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: *"Tribunale di Napoli Nord Procedura Esecutiva n. 320/2022 R.G.E.";*

- **in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.**

#### **PRECISAZIONI**

- L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;

- 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;

- 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 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.**

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi

compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- la 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;
- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;
- Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del professionista delegato.
- Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

#### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490 c.p.c. primo comma;
- 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 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.
- Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

**PRECISAZIONI IN MERITO ALLA VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **Custode giudiziario, Avv. Veronica Improda (cell. 348/2536770)**, formulando apposita richiesta di visita attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

**PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE**

- Si avvisano i creditori (procedente ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato a mezzo pec al seguente indirizzo: veronicaimproda@pec.it entro 30 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

- Alla precisazione del credito dovranno essere tassativamente allegati i seguenti atti: a) precisazione del credito; b) specifica analitica delle spese e delle competenze maturate in favore del difensore del creditore; c) documenti giustificativi delle eventuali spese in prededuzione ex art. 2770 cc; d) eventuale nota d'iscrizione ipotecaria relativa al credito; e) documentazione attestante l'esito infruttuoso della preventiva esecuzione mobiliare in caso di crediti di cui si chiede la collocazione privilegiata sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, comma 2 e 3 c.c. (in mancanza il credito sarà considerato chirografario); f) dichiarazione delle modalità di pagamento delle somme assegnate in sede di riparto e indicazione delle eventuali coordinate bancarie del conto corrente su cui accreditare le stesse, tenendo presente che il conto corrente dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione di difensori e di terzi.

Aversa (CE), 27/02/2026

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Avv. Veronica Improda**