



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**AVVISO DI VENDITA**

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Il sottoscritto **Notaio dr. Ennio de Rosa**, con studio in Aversa (CE), Piazza Vittorio Emanuele n. 29, iscritto nel Ruolo del Distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita in virtù dell'ordinanza di delega del **G.E. dr. Alessandro Auletta** del 7 giugno 2024 nel giudizio di esecuzione n. **635/2019 R.G.E. promosso da:**

- **Omissis;**

contro

- **Omissis**

Rilevato che va disposta la vendita;

Letti gli art. 591 bis e 576 e segg. del C.P.P.

**AVVISA**

che il **giorno martedì 18.11.2025 alle ore 10,00** presso il suo studio in Aversa (CE) alla Piazza Vittorio Emanuele n. 29, si procederà davanti a sé alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE**

**(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)**

degli immobili di seguito descritti ed alle condizioni sotto riportate.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

Proprietà per la quota di 1/1 di villino in costruzione in Caivano, alla Via Vincenzo Visone snc, piano terra, primo, secondo e seminterrato; l'immobile definito unicamente nella divisione interna, negli infissi e nella predisposizione degli impianti, è composto al piano terra da soggiorno, sala pranzo, cucina, wc, ripostiglio e due spazi esterni destinati in parte a giardini; mediante una scala interna è possibile accedere ad un primo piano dove sono ubicate tre camere da letto con tre bagni e balconi, uno studiolo ed un ripostiglio; al secondo piano sono presenti invece due ampie camere con terrazzi a livello, uno spogliatoio ed un ampio locale wc con un ulteriore balcone; è presente altresì un vano per l'alloggiamento dell'ascensore; al piano seminterrato, al quale si accede sia dall'interno della costruzione sia dall'esterno mediante una rampa, è presente un'autorimessa ed una zona destinata a lavanderia, un bagno ed un deposito; presenta

una superficie commerciale di circa 810,00 mq; presenta un'altezza interna variabile nei vari piani. Non vi è planimetria catastale ma solo elaborato planimetrico; lo stato dei luoghi **non è conforme** all'elaborato planimetrico. Il bene versa in stato di conservazione "scarso" per lo stato di conservazione e di incompiutezza in cui versa.

#### DATI CATASTALI

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Caivano (NA), al Foglio 31, p.lla 1622, **sub 1**, Cat. F/3, via Vincenzo Visone, sn, scala U, piano T-1-2-S1.

#### CONFINI

L'immobile confina: a Nord part. 1116 e part. 1619 di proprietà aliena; a Sud con la Via Visone; ad Est con part. 1173, 1484, 1604 di proprietà aliena; a Ovest con part 1146 di proprietà aliena.

#### CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Come riportato nella Perizia in atti dall'Esperto stimatore Arch. Federica Ruocco cui integralmente ci si riporta per più dettagliate notizie, l'immobile in oggetto risulta realizzato in virtù del Permesso a Costruire n. 399 del 03/04/2008, al quale risulta sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi; ricade in zona "A3 - Edifici e complessi che costituiscono in larga misura il tessuto edilizio consolidato", del P.R.G. del Comune di Caivano. L'Esperto, pertanto, ha provveduto a richiedere copia del suddetto Permesso a Costruire, riscontrando una sostanziale conformità tra lo stato di fatto ed i grafici di progetto, ad eccezione di alcune difformità riscontrate, le quali, data l'entità, risultano sanabili ai sensi dell'art 36 e 37 del DPR 380/01. Da colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Caivano, è stato accertato che il nuovo eventuale acquirente potrà provvedere alla regolarizzazione urbanistica del manufatto mediante la presentazione di una S.C.I.A. per completamento al precedente permesso a costruire rilasciato, ancorché quest'ultimo non più in corso di validità; successivamente, dovrà provvedere anche alla regolarizzazione catastale del bene, mediante la presentazione di una pratica Docfa da presentarsi a firma di un tecnico abilitato presso gli Uffici del Catasto di Caivano per la presentazione della planimetria catastale.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione risulta libero da persone e cose.

#### PREZZO BASE D'ASTA:

euro 408.750,00

#### OFFERTA MINIMA:

euro 306.563,00

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- **GESTORE** della vendita telematica: **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA;**
- **PORTALE** del gestore della vendita telematica: **www.astetelematiche.it;**
- **REFERENTE** incaricato delle operazioni di vendita, il Prof. Delegato **notaio Ennio de Rosa.**

**Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 23,59 del giorno precedente la data della vendita e precisamente del giorno 17.11.2025.**

La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa ha luogo tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it.**

All'atto della vendita si 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 all'avvio della gara, la quale avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità di seguito indicate.

### **OFFERTA DI ACQUISTO**

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate 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.astetelematiche.it,** previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del bollo (€16,00).

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.**

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.

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

All'offerta dovranno essere **allegati** i seguenti documenti:

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della **contabile di avvenuto pagamento**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita, come successivamente riportato;

b. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente; se il soggetto offerente è:

- coniugato in regime di comunione legale dei beni, allegare 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);
- minorenne o interdetto o inabilitato, allegare 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;
- una società o persona giuridica, allegare 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, allegare copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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

L'offerta di 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. Per la compilazione e l'invio dell'offerta, si consiglia un'attenta consultazione dei manuali disponibili sul sito [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it).

L'offerta va, in via alternativa:

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

*oppure:*

- 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 devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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);

Si precisa che, **esclusivamente 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 si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata del professionista delegato [ennio.derosa@pec.notariato.it](mailto:ennio.derosa@pec.notariato.it); nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

#### **CAUZIONE**

L'importo della cauzione fissato nella misura **di almeno il 10% del prezzo offerto**, dovrà essere versato, **necessariamente in unica soluzione**, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante l'IBAN:

**IT 29 1 03268 22300 052849400447**

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.\_\_\_\_ R.G.E., lotto n.\_\_\_\_, 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.

Il gestore della vendita 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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

#### ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno e all'ora fissata per la vendita, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), 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; il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

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 sia 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 dell'esecuzione.

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

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

il professionista procederà anzitutto ad avviare la **gara tra gli offerenti** con la modalità della

#### **GARA TELEMATICA ASINCRONA SULL'OFFERTA PIÙ ALTA SECONDO IL SISTEMA DEI PLURIMI RILANCI con rilancio minimo pari a € 1.000,00**

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.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

- 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
- b. ogni partecipante potrà formulare **offerte in aumento** nel periodo di durata della gara in **misura non inferiore ad € 1.000,00**. Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- c. **la gara avrà inizio** nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- d. **la gara avrà termine** alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e dunque **alle ore 11.00 del 20.11.2025**.

**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.

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

### **Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione**

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

### **SALDO PREZZO E SPESE**

#### **Saldo prezzo**

**In caso di aggiudicazione** l'offerente **dovrà effettuare il versamento del saldo prezzo** 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 avere luogo con le seguenti modalità: i) **bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale** 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 al Tribunale di Napoli Nord, procedura esecutiva, n. / R.G.E..

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.

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 depositerà una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

### **PRECISAZIONI**

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, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

### **LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

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.

### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

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

1. Inserimento sul **Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 490 c.p.c.** almeno sessantacinque (65) giorni prima della vendita;

2. Inserimento dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito internet all'indirizzo **www.astegiudiziarie.it** almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
3. pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto ed in giorno festivo sul seguente quotidiano: **Il Mattino**, edizione locale, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
4. invio almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto 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).

### ULTERIORI PRECISAZIONI

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, facendone richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche o comunque prendendo contatto con il Custode Giudiziario, **notaio Ennio de Rosa**, con studio in Aversa (CE) alla Piazza Vittorio Emanuele n. 29, telefono **081 8901558**, Cell. **339.3911151**, mail: [ederosa@notariato.it](mailto:ederosa@notariato.it) con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode. Il Custode, potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita e fornire agli interessati ogni informazione in ordine alle modalità di partecipazione alla vendita, illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo. Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la Cancelleria dell'espropriazione immobiliare.

\*\*\*\*\*

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

Si avvisano i creditori (precedente e interventori) che le rispettive dichiarazioni di credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato **entro 30 giorni dall'aggiudicazione**; in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

Le dichiarazioni di credito dovranno riportare la specifica indicazione del capitale puro rimasto impagato, degli interessi maturati (e del dietimo per gli interessi successivi) e delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, la specifica indicazione delle rate insolute – distinguendovi quote/capitale da quote/interessi -, i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), con separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria (ex art. 2855 co. 2 c.c.) e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario.

**Aversa, 31 luglio 2025**

**Il Notaio Delegato**

Dott. Ennio de Rosa