

## **TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

### **Espropriazioni Immobiliari**

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

La sottoscritta **Avv. Daniela Cicirello**, già custode, quale delegata, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., con ordinanza del 17 aprile 2025 dal G.E., Cons.

Emiliano Vassallo, del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, nella procedura esecutiva R.G.E. n. 135/2024

#### **AVVISA**

- che il giorno **09 settembre 2025 alle ore 09,30 e ss.**, tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso il collegamento operato dinanzi al professionista delegato Avv. Daniela Cicirello, presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere nella stanza destinata alla celebrazione delle vendite delegate, si procederà alla

### **VENDITA CON MODALITA' TELEMATICHE SENZA INCANTO ED EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti, ex artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega, della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

#### **BENI IN VENDITA**

#### **LOTTO UNICO**

#### **DESCRIZIONE DEL CESPITE**

Piena ed intera proprietà di un appartamento, posto al piano terzo dell'edificio della scala B, facente parte del complesso edilizio denominato "Condominio Belvedere", sito nel comune di Mondragone (CE), alla via G. Falcone snc, composto da un soggiorno-cucina, tre camere da letto, due bagni, di un corridoio e di due balconi; il tutto per una superficie complessiva utile interna pari ad 89,95 mq, oltre i balconi, quest'ultimi di superficie complessiva pari a 28,90 mq.

**CONFINI:** a nord-est Scala B e sub. 49, P.lla 5550 in F.20, a sud-est con Scala B e sub. 47, P.lla 5550 in F.20, a ovest con P.lla 5702 del F.20 in NCT

#### **DATI CATASTALI**

Il bene è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Mondragone (CE) al Fg. 20, p.lla 5550, sub. 48, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, rendita catastale € 839,24, via Giovanni Falcone snc, scala B, int. 8, piano 3.

#### **REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA**

Dalla perizia redatta dall'Esperto Estimatore, si legge che: *"Il descritto stato dei luoghi risulta essere corrispondente alla consistenza catastale e conforme urbanisticamente ai documenti progettuali allegati al Permesso di costruire n°18/2007"*.

#### **VINCOLI**

Dalla perizia risulta che: *"Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici. Si evidenzia in via complementare che il territorio*

*di Mondragone (CE) è di interesse archeologico, soggetto al parere preventivo della soprintendenza delle province di Napoli e Caserta.*

*Il cespite pignorato ricade in un fabbricato soggetto ad amministrazione condominiale dotato di un regolamento condominiale, il quale risulta essere trascritto nei pubblici registri immobiliari ... l'importo annuo delle*

*spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) sono pari a pari a circa € 56,00/mensili... Per il debitore esecutato al 05/12/2024 risultano (allegato n°6, 9):*

*-non pagate le rate per le spese ordinarie per un importo pari a: 3.477,36 euro;*

*-non pagate le rate per le spese straordinarie per un importo pari a: 79,89 euro”.*

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia (moglie e due figli).

#### **PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto all'esecutato per acquisto da \_\_\_\_\_ con atto di compravendita, a firma del notaio \_\_\_\_\_ del 03 dicembre 2011 (rep. 95132; racc. 18949), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. il 14 febbraio 2011 ai nn. 4883/3540.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA**

Il **VALORE D'ASTA** è stato determinato nella perizia e nell'ordinanza di vendita in € **115.500,00 (euro centoquindicimilaeccinquecento/00)**.

**Offerta minima:** € 86.625,00 (75% del prezzo a base d'asta).

## **MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

– **Gestore della vendita telematica:** la società Aste Giudiziarie in Linea S.p.A.;

– **Portale del gestore della vendita telematica** è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

– **Referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Avv. Daniela Cicirello.

### **OFFERTA**

Le offerte di acquisto devono pervenire entro il giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, ovvero **entro le ore 23:59 dell'08 settembre 2025.**

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web “Offerta telematica”**, fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda del lotto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (10% del prezzo offerto) e del bollo (€ 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da

ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del Gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

#### **L'OFFERTA DEVE CONTENERE**

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);

- i dati dell'offerente (dati anagrafici, codice fiscale o partita Iva, quelli di residenza e di domicilio, stato civile, regime patrimoniale) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore).

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 del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, co. 2, DM n. 32 del 26.02.2015;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

- ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- anno e numero di ruolo;

- descrizione del bene;

- indicazione del delegato;

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

- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo;

- i dati di versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO) e dati di restituzione della cauzione (il codice IBAN del conto dal quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico).

#### **ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI**

##### **DOCUMENTI:**

- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto "Cauzione" aperto presso Credit

Agricole Italia S.p.A. con codice iban:

**IT71G0623003541000064745444,** con intestazione

*"Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Proc. 135/2024 RGE";*

- 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 depositario successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- 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;

- se il soggetto offerente è una **società o persona giuridica**, copia del documento (**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 sia formulata da **più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- la **dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio** nel Comune in cui ha sede il Tribunale o l'indicazione del proprio **indirizzo di posta elettronica certificata** risultante dai pubblici registri o l'elezione di un domicilio digitale speciale ai sensi dell'art. 174 dis. att. c.p.c.

– **un allegato con la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e, in particolare, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.**

### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE**

**In via alternativa**, l'offerta potrà essere:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata (pec);

- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, 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). Si precisa 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, D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta sottoscritta ed i relativi documenti allegati vanno inviati

all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende **depositata** nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non

determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi **programmati di mancato funzionamento** dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del

Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, 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 *daniela.cicirello@avvragusa.legalmail.it*.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia **non programmati o non comunicati** ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene 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**

La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata **necessariamente in un'unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico bancario sul "conto cauzione" aperto presso Credit Agricole Italia S.p.A. con iban: **IT71G0623003541000064745444**, con

intestazione “*Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Proc. 135/2024 RGE*”.

Il bonifico – con causale “*Proc. esec. R.E. 135/2024 cauzione*” – deve essere effettuato a cura dell’offerente in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta.

**In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente della procedura l’offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione sarà restituito (al netto degli oneri bancari) a cura del professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l’offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all’esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione.

#### **DATA E LUOGO DI APERTURA DELLE BUSTE TELEMATICHE**

L’esame delle offerte sarà effettuato il **09 settembre 2025 alle ore**

**09,30 e ss.** tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), attraverso il collegamento operato dinanzi al professionista delegato Avv. Daniela Cicirello, presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere nella stanza destinata alla celebrazione delle vendite delegate.

**Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica** sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di PEC 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:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
- 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 il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

### **MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE**

Il professionista delegato verificherà, preliminarmente, l'ammissibilità e l'efficacia delle offerte in conformità agli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza e, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, procederà alla deliberazione sulle stesse.

#### **A) In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

– se l'offerta è pari o di un importo superiore al valore a base d'asta indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà accolta e l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario;

– se, invece, l'offerta è di importo inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto (se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base d'asta) l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario, salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo più alto con altra vendita in ragione di circostanze specifiche indicate nel verbale;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

#### **B) Nel caso di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI**

Il professionista, procederà ad avviare la gara tra gli offerenti con le modalità della gara telematica **ASINCRONA**, sulla base della offerta più alta, secondo il sistema dell'**UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- ogni partecipante potrà formulare **un'UNICA ulteriore offerta in aumento** nel periodo di durata della gara;
- ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

La gara avrà la seguente durata:

- avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque, in ogni caso, in un momento temporale successivo alle ore 11:00 del giorno indicato per la vendita, nei locali del Tribunale;
- la gara avrà termine **trascorse 24** ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un

momento successivo alle ore 11:00 del giorno indicato e sempre nei locali del Tribunale secondo la disponibilità dell'aula dedicata.

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:

### **INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA**

- 1) maggior importo del prezzo offerto;
- 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- 3) a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- 4) a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito delle offerte.

Il professionista procederà, infine, come segue:

- a) qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore alla base d'asta indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- b) qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore alla base d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state

presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **DOMANDE DI ASSEGNAZIONE**

Nell'ipotesi in cui **sono state depositate domande di assegnazione** il delegato procederà all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro **il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è diventata definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore), ovvero nel più breve termine indicato nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

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

- 1) con bonifico bancario – causale “*Proc. esec. R.E. 135/2024 saldo*”

prezzo” – sul conto corrente bancario “PREZZO” intestato “*Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Proc. Es. 135/2024 RGE con codice IBAN: IT57C0623003541000064744535*”;

2) tramite consegna al professionista delegato (presso il suo studio) di un assegno circolare non trasferibile intestato: “*Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Proc. Es. RGE 135/2024*”;

Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell’ordine del bonifico.

In caso di inadempimento, l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Il professionista delegato provvederà a fissare un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all’ultimo tentativo di vendita e con **cauzione pari al venti per cento (20%)** del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al G.E. per l’emissione del provvedimento di cui all’art. 587 c.p.c.

Laddove l’esecuzione forzata si svolga su impulso di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all’art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l’aggiudicatario avrà versato il saldo prezzo, nelle modalità di cui sopra, il professionista delegato verserà al creditore fondiario una somma, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta 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; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, ai sensi del novellato art. 587 c.p.c. **a pena di decadenza**, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornirà al professionista delegato le **informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. 231/2007** ai sensi dell'art. 585, ultimo comma c.p.c., ossia **c.d. dichiarazione antiriciclaggio**, come da modello presente sul sito del Tribunale.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo dovuto, oltre imposte e tasse vigenti al momento di adozione del decreto di trasferimento, nello stesso termine di cui sopra e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà versare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per gli oneri, i diritti e le spese di vendita, salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza. Tale ultimo versamento potrà avvenire:

- 1) con bonifico bancario "*Proc. esec. R.E. 135/2024 spese*" sul conto corrente bancario SPESE intestato alla procedura con codice IBAN: **IT84J0623003541000064720788**
- 2) tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato "*Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Proc. Es. RGE 135/2024*".

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del

versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

1) La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, così come indicata nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche in relazione alla legge 47/85 e suc. mod. e int., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti.

2) 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.

3) 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 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, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento e che, laddove esistenti al momento della

vendita, le spese per le cancellazioni di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario).

5) La liberazione dell'immobile occupato dal debitore oppure da terzi *sine titulo* sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri espressamente.

6) Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

7) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del professionista delegato:

- a) ex art. 490 c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- b) per intero, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it)

unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione di stima ed allegati fotografici e planimetrici, almeno **quarantacinque (45)** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

c) invio **almeno 20 (venti) giorni** prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di n. 200 missive pubblicitarie con il Sistema Postaltarget a residenti della zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

d) pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti

*internet* immobiliari privati ([www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it)) almeno **40 (quaranta) giorni** prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima.

d) pubblicazione - tramite il servizio "Social Media Marketing" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - di un annuncio di vendita all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società sui principali Social Media (Facebook ed Instagram) almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita;

e) realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del **virtual tour 360°** dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv), al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

Ulteriori informazioni relative all'immobile pignorato ed alla procedura di vendita, l'accompagnamento degli interessati per visionare l'immobile sono tutte attività di pertinenza dell'Avvocato delegato/custode giudiziario nominato, Avv. Daniela Cicirello, cui gli interessati possono rivolgersi presso lo studio sito in Napoli alla Piazza Vanvitelli n. 5, e-mail: [daniela.cicirello@gmail.com](mailto:daniela.cicirello@gmail.com) oppure all'utenza telefonica n. 081 2209954.

Napoli, 12 maggio 2025

Il Professionista Delegato  
*Avv. Daniela Cicirello*