

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 454/2021**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**

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

- vista la delega del G.E., dott.ssa Lorella Triglione, del 03.02.2026;
- letti gli atti del processo esecutivo R.G.E. n. 454/2021;
- rilevato che va disposta la vendita senza incanto con modalità telematiche ai sensi degli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e con delega ex art. 591-bis c.p.c.;

**AVVISA**

che **il giorno 17.06.2026 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:**

diritto di piena proprietà per la quota 1/1 dell'appartamento ubicato in **Afragola alla via Luigi Settembrini n. 38**, piano 2°, con triplice esposizione, composto complessivamente da cinque camere (di cui una con bagno), disimpegno e due bagni; confinante come da planimetria catastale con via Luigi Settembrini, altra proprietà, corte interna; censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Afragola (Na), **foglio 10, p.lla 987, sub 4**. Agli atti del Comune risultano n. 2 licenze edilizie di cui non si è rinvenuta copia in archivio; risulta altresì presentata pratica CIL del 19/05/2011, prot. n. 11321, relativa ad interventi di manutenzione straordinaria rispetto alla quale lo stato dei luoghi differisce relativamente alla suddivisione in due unità mediante la chiusura di un varco e la realizzazione di un bagno e per i quali si prevede il ripristino dello stato dei luoghi.

In ogni caso, l'immobile risulta meglio indicato e descritto nella **perizia di stima in atti dell'arch. Angela Strazzella**, 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: € 200.000,00**  
**OFFERTA MINIMA: € 150.000,00**  
**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00**

**CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA**

**Disposizioni generali**

- Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la società di seguito indicata: **ASTALEGALE.NET S.P.A.**;
- Il **PORTALE** del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato: **www.spazioaste.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 il 16.06.2026, h.12.00.**

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 **dell'importo della cauzione** (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita **aperto presso BANCA SELLA dedicato al Tribunale di Napoli Nord e recante il seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670;**

- 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 verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta deve essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato **carlomar.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 aperto presso BANCA SELLA dedicato al Tribunale di Napoli Nord e recante il seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670**

- Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 454/2021 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.

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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

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 delibazione 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, in misura non inferiore al rilancio minimo di seguito indicato;
- 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);

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.
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque 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:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
2. 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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.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;
3. 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;

- che ogni ulteriore adempimento pubblicitario debba essere preventivamente autorizzato dal giudice: ad esempio:

4. la eventuale pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it o l'eventuale effettuazione del servizio "prima visita - virtual tour 360°" da pubblicare sul sito [Astegiudiziarie.it](http://Astegiudiziarie.it) e sugli altri siti utilizzati per la pubblicità nel caso specifico.

#### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile per tramite del custode giudiziario avv. Carlo Maria Palmiero (tel. 3294183194 – 0815038206).

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta. La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Aversa, 18.03.2026

Il professionista delegato  
**Avv. Carlo Maria Palmiero**