

Avv. Veronica Improda
Via A. Canduglia n. 10, 81031, Aversa (CE)
email: veronicaimproda@hotmail.it
pec: veronicaimproda@pec.it
cell.3482536770

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

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE 145/2024 DEL TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA PAONE ANTONELLA.

L'avv. Veronica Improda, con studio in Aversa (CE) alla Via Antonio Canduglia n. 10, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta, nominato dal G.E dr.ssa Antonella Paone, con ordinanza del 25 Settembre 2025, nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 145/2024**, letti gli atti della suddetta procedura esecutiva promossa con atto di pignoramento del 04/04/2024, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Caserta il 20/05/2024 ai numeri 19862 r.g. - 16251 r.p.

AVVISA

che il giorno **22 LUGLIO 2026** alle ore **10:30** si procederà, davanti a sé, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA'TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**, del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

- (a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore 23:59 del giorno precedente la vendita;**
- (b) 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;**
- (c) nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.**

Avv. Veronica Improda
Via A. Canduglia n. 10, 81031, Aversa (CE)
email: veronicaimproda@hotmail.it
pec: veronicaimproda@pec.it
cell.3482536770

NOTIZIE RELATIVE AGLI MOBILI

DESCRIZIONE LOTTO

Lotto Unico

“Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Aversa alla via Giovanni Gentile n. 1, piano 1; è composto da ampio soggiorno, cucina-sala pranzo, due camere da letto, un bagno, ed una lavanderia; e appartamento al piano secondo composto da cucina-soggiorno, disimpegno, una camera da letto con cabina armadio, un bagno, un pluriuso ed un ripostiglio, oltre balcone e terrazzo; confina con p.lla 5305 a sud, con p.lla 5332 a nord, con stessa p.lla 5094 ad ovest, con sub.14 ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Aversa al foglio 4 , p.lla 5094 (ex p.lla 271), sub 13, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, piano 1, r.c. € 438,99; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una variazione della distribuzione interna ed ampliamento sia al piano primo (per la chiusura del terrazzo) che per la realizzazione di un intero appartamento al piano secondo; all'appartamento soprastante si accede dal piano primo tramite scala in legno addossata la parete sud attraverso il foro realizzato nel solaio di copertura; vi è concessione edilizia in sanatoria n. 381 del 25.03.2013, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una variazione della distribuzione interna ed ampliamento sia al piano primo (per la chiusura del terrazzo) che per la realizzazione di un intero appartamento al piano secondo; per tali difformità a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria pertanto si necessita del ripristino dello stato dei luoghi; non risulta ordine di demolizione del bene”.

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

PREZZO BASE: euro 106.500,00

(euro centoseimilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA: euro 79.875,00 (75% del prezzo base)

(euro settantanovemilaottocentosettantacinque/00)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI:

euro 3.000,00 (tremila euro/00)

DIFFORMITÀ CATASTALI E URBANISTICO EDILIZIE LOTTO UNICO

L'esperto stimatore riferisce che *“Dal confronto della planimetria catastale assunta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio con lo stato dei luoghi, si evincono le seguenti difformità:*

Avv. Veronica Improda
Via A. Canduglia n. 10, 81031, Aversa (CE)
email: veronicaimproda@hotmail.it
pec: veronicaimproda@pec.it
cell.3482536770

- a) *Diversa distribuzione degli ambienti interni;*
- b) *Aumento della volumetria ammissibile realizzata per la chiusura del terrazzo posto a ovest (evidenziato in pianta con colore rosso);*
- c) *Realizzazione di un ampliamento al piano secondo, dove la copertura piana dell'unità sottostante è stata utilizzata per la realizzazione di un ulteriore appartamento comunicante con quello sottostante attraverso un foro nel solaio e la realizzazione di una scala in legno posta in prossimità della parete sud, aumentando in tal modo la volumetria ammissibile, e la superficie non residenziale (balcone e terrazzo ricavati al piano secondo).*

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia in sanatoria n. 381 del 25.03.2013, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una variazione della distribuzione interna ed ampliamento sia al piano primo (per la chiusura del terrazzo) che per la realizzazione di un intero appartamento al piano secondo; per tali difformità a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria pertanto si necessita del ripristino dello stato dei luoghi. Per la demolizione di tutto il piano secondo, ed il ripristino del terrazzo scoperto al piano primo, sono computati a corpo circa € 30.000,00 comprensivi di trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta, e di spese tecniche, che saranno detratti dal valore di stima finale. Relativamente alla "Dichiarazione di Agibilità" si fa presente che il titolo della C.E. in sanatorio ha reso esplicitamente agibile quanto condonato, ma le modifiche apportate fanno sì che tale agibilità non abbia più valore. Pertanto solo in seguito al ripristino dello stato dei luoghi così come da C.E. in sanatoria n.381, possa essere effettuata la Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un Tecnico Abilitato, con un costo stimato di circa € 1.000,00".

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

PROVENIENZE

Il bene oggetto della procedura è pervenuto alla debitrice con atto di compravendita dell'11/02/2022, Rep.5620 Racc. n. 4337, per Notaio Avv. Giovanna Paciello con sede in Piedimonte Matese (CE), trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Caserta- SMCV il 24/02/2022 ai nn. Reg. Gen. 6779/5273 Reg. part..

SERVITÙ - PERTINENZE – VINCOLI - ONERI

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

Avv. Veronica Improda
Via A. Canduglia n. 10, 81031, Aversa (CE)
email: veronicaimproda@hotmail.it
pec: veronicaimproda@pec.it
cell.3482536770

le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive. L'esperto stimatore riferisce che: *“Non risultano, altri vincoli o altri oneri da regolarizzare a carico dell'acquirente”*.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di vendita giudiziaria attualmente risulta occupato da terzi in assenza di titolo opponibile alla procedura esecutiva.

ONERI CONDOMINIALI

L'esperto stimatore riferisce che: *“Il cespite in oggetto non rientra nel caso di specie”*. Dunque, non vi è condominio e, pertanto, non vi sono oneri condominiali insoluti.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

La presente vendita si svolgerà in modalità telematica. Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM FINANCE SRL SU**.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.garavirtuale.it;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il **Professionista Delegato Avv. Veronica Improda**.

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 e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica EDICOM FINANCE SRL SU, cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito, versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e pagamento del bollo (dell'importo di € 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 di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di

Avv. Veronica Improda
Via A. Canduglia n. 10, 81031, Aversa (CE)
email: veronicaimproda@hotmail.it
pec: veronicaimproda@pec.it
cell.3482536770

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), che non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i 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 tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. **Si precisa 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;**
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: IT02A0326812000052914015770 dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del

Avv. Veronica Improda
Via A. Canduglia n. 10, 81031, Aversa (CE)
email: veronicaimproda@hotmail.it
pec: veronicaimproda@pec.it
cell.3482536770

documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (**a pena di inammissibilità**);
- se il soggetto offerente è una società o una 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 (**a pena di inammissibilità**);
- se l'offerta è 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 (**a pena di inammissibilità**).

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

a) essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
oppure:

b) 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, D.M. n. 32 del 2015);

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi allegati devono essere 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 telematiche (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).

Avv. Veronica Improda
Via A. Canduglia n. 10, 81031, Aversa (CE)
email: veronicaimproda@hotmail.it
pec: veronicaimproda@pec.it
cell.3482536770

SI COMUNICA, INOLTRE, CHE:

- a.** 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 verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato veronicaimproda@pec.it ;
- b.** nel caso 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 intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul **conto bancario** del gestore della vendita aperto **presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord** recante il seguente codice **IBAN I T 0 2 A 0 3 2 6 8 1 2 0 0 0 5 2 9 1 4 0 1 5 7 7 0 .**

Il bonifico relativo alla cauzione, con causale "Proc. Esecutiva n. 145/2024 R.G.E., lotto n.1, 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. Qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al Tribunale l'offerta sarà considerata inammissibile.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura (il Professionista Delegato) le offerte telematiche decryptate 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

Avv. Veronica Improda
Via A. Canduglia n. 10, 81031, Aversa (CE)
email: veronicaimproda@hotmail.it
pec: veronicaimproda@pec.it
cell.3482536770

portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri 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 (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.

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, del relativo IBAN. **Si evidenzia che l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.**

ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte. L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato ovvero presso il luogo da questi scelto.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente,

- 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'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le

Avv. Veronica Improda
Via A. Canduglia n. 10, 81031, Aversa (CE)
email: veronicaimproda@hotmail.it
pec: veronicaimproda@pec.it
cell.3482536770

offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all’esito – all’abilitazione dei partecipanti per l’eventuale gara tramite l’area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che 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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’ordinanza (Valore d’asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a) se l’offerta sia pari o superiore al VALORE D’ASTA indicato nell’avviso di vendita, l’offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all’offerente;

(b) se l’offerta sia inferiore al VALORE D’ASTA indicato nell’avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell’offerta), l’offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all’offerente, salvo che: **1)** il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista trasmetterà gli atti al Giudice dell’esecuzione affinché autorizzi la nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore; **2)** siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell’istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

In caso di PIU’ OFFERTE AMMISSIBILI:

il professionista delegato, verificata l’ammissibilità delle offerte, inviterà gli offerenti alla **gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull’offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI e con un rilancio minimo di € 3.000,00 (euro tremila/00)**. L’offerta minima di rilancio per l’acquisto, infatti, è così determinata:

VALORE LOTTO	RILANCIO
da € 0.00 ad € 25.000,00	€ 1.000,00
da € 25.001,00 ad € 50.000,00	€ 1.500,00

Avv. Veronica Improda
Via A. Canduglia n. 10, 81031, Aversa (CE)
email: veronicaimproda@hotmail.it
pec: veronicaimproda@pec.it
cell.3482536770

da € 50.001,00 ad € 100.000,00	€ 2.000,00
<u>da € 100.001,00 ad € 250.000,00</u>	<u>€ 3.000,00</u>
da € 250.001,00 ad € 500.000,00	€ 5.000,00
da € 500.001,00 ad € 1.000.000,00	€ 10.000,00
OLTRE € 1.000.001,00	€ 15.000,00

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 www.garavirtuale.it; **ii)** ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; **iii)** il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

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 abbia 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 sino 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 l'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.

Scaduto il termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e 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. All'esito di tali verifiche, il professionista procederà **all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:**

Avv. Veronica Improda
Via A. Canduglia n. 10, 81031, Aversa (CE)
email: veronicaimproda@hotmail.it
pec: veronicaimproda@pec.it
cell.3482536770

- 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato o si sia celebrata la gara (anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore), **entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.**

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord (di cui verrà successivamente comunicato l'Iban) con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c.

In caso di mancato pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al 20% per tutte le tipologie di immobili (ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione), a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Avv. Veronica Improda
Via A. Canduglia n. 10, 81031, Aversa (CE)
email: veronicaimproda@hotmail.it
pec: veronicaimproda@pec.it
cell.3482536770

Si precisa che gli importi versati dall'aggiudicatario sono sempre imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo.

Il fondo spese dovrà essere versato con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato.

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.

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.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPOIBILE

La liberazione dell'immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

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

Avv. Veronica Improda
Via A. Canduglia n. 10, 81031, Aversa (CE)
email: veronicaimproda@hotmail.it
pec: veronicaimproda@pec.it
cell.3482536770

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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato.

L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

Ogni onere fiscale 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.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che 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 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 della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata 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.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Veronica Improda (cell. 3482536770), **formulando apposita richiesta mediante il portale delle vendite pubbliche.**

Avv. Veronica Improda
Via A. Canduglia n. 10, 81031, Aversa (CE)
email: veronicaimproda@hotmail.it
pec: veronicaimproda@pec.it
cell.3482536770

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591 bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- a) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c.;
- b) 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**, **www.asteanunci.it** e **www.astalegale.net** almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) 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.
- d) mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 (quaranta) giorni prima della data fissata per la vendita.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 ss. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Avv. Veronica Improda, con studio in Aversa – 81031 - alla via Antonio Canduglia n. 10.

DISTRIBUZIONE

Si avvisano i creditori (precedente 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.

Avv. Veronica Improda
Via A. Canduglia n. 10, 81031, Aversa (CE)
email: veronicaimproda@hotmail.it
pec: veronicaimproda@pec.it
cell.3482536770

Il presente avviso di vendita verrà comunicato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Aversa, 06/05/2026

Il professionista delegato

Avv. Veronica Improda