

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione liquidazioni giudiziali
AVVISIO DI VENDITA IMMOBILIARE ASINCRONA
Il professionista delegato

esaminati gli atti della procedura esecutiva n. 313/2023 RGE contro:

██████████, nato a ██████████, 8, e ██████████, nata a ██████████;

- promosso con atto di pignoramento del 18.08.2023, trascritto in data 25.09.2023 ai nn.47840/35699 (Serv. Pubbl. Immob. di Napoli 2).

Creditore Pignorante:

██████████, con ██████████;

- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.P.C.;

vista l'ordinanza di vendita pronunciata dal giudice dell'esecuzione;

RENDE NOTO

che il giorno 19/05/2026, alle ore 18:00 è fissato il termine per la presentazione delle offerte di acquisto, e che il giorno **20/05/2026, alle ore 11:30** e seguenti il professionista delegato procederà all'esame delle offerte con modalità telematica come di seguito descritte:

LOTTO UNICO - Abitazioni in Villini, in Giugliano in Campania (NA), al Viale dei Pini Nord n. 7/A, riportato in NCEU di detto comune al Fg. 72, P.lla 1638, sub. █, cat. A/7, classe 1, quota 1/1 e diritti per la P.P.;

L'area in cui sorge è nella fascia costiera del comune di Giugliano in Campania frazione Varcaturo, in zona semiresidenziale non molto distante dal mare, più precisamente il cespite pignorato fa parte di un complesso immobiliare di villini a schiera facenti parte di due fabbricati paralleli di due piani fuori terra, accessibili dalla strada pubblica per mezzo di due distinte traverse private. L'unità immobiliare in oggetto è raggiungibile dalla traversa Viale dei Pini Nord, nella frazione Varcaturo del tenimento comunale, una zona suburbana caratterizzata da una mediocre presenza di servizi e strutture nelle immediate vicinanze.

Giusta perizia agli atti, il bene pignorato consiste in Villetta a schiera composta piano terra/rialzato, primo e secondo di copertura, collegati tra loro da due distinte scale interne. Non è presente impianto ascensore. Il piano terra presenta un ingresso da strada mediante un passo carraio e un distinto passo pedonale che immettono nella corte pertinenziale antistante; da qui, per mezzo di una scala di pochi gradini, si giunge al terrazzino al livello del piano terra/rialzato che consente l'accesso all'immobile. Il piano terra è adibito a cucina e salone, è presente un bagno, terrazzino di ingresso con deposito esterno e balcone, il piano terra è composto da corte antistante e retrostante; al piano primo è presente la zona notte che si compone di disimpegno, tre camere da letto, di cui quella patronale con cabina armadio e bagno annessi, altro bagno e due balconi, mentre sul secondo piano di copertura è stata ricavata una piccola tavernetta in legno con accesso da scala interna.

Prezzo base € 174.000,00 (Centosettantaquattromila/00).

Offerta minima € 130.500,00 (Centotrentamilaquattrocento/00).

Condizione urbanistico edilizia:

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che:

- Dai Registri degli Atti del Comune di Giugliano in Campania e dagli accertamenti eseguiti (cfr. all. n.5), emerge che:
 - Il fabbricato pignorato è stato edificato in assenza di titolo abilitativo e per questo è stata presentata Istanza di Condonò Edilizio, ex art. 39 della L.724/94 e s.m.i., prot. n.19986 del 19/02/1995. Tuttavia, dai controlli effettuati, è emerso che la relativa pratica è stata trafugata dagli Archivi Comunali. Tale circostanza è stata certificata dall'U.T.C. (cfr. all. n.5);
 - Il fabbricato ricade su area soggetta a Servitù Militare e Vincolo Idraulico;
 - Non vi è Certificato di Abitabilità né A.P.E.. Per quanto sopra motivato, non è possibile effettuare la verifica di conformità urbanistica dell'immobile. Tuttavia, operando un confronto tra la consistenza rilevata e la planimetria catastale, comunque indicativa dello stato dei luoghi ex ante, sono emerse alcune difformità consistenti in ampliamenti non assentiti da rimuovere, quali l'edificazione del locale deposito esterno sul terrazzo di ingresso e il sottotetto a parziale copertura del lastrico solare, nonché una diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile ex art 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
- Essendo stata trafugata la pratica dell'istanza di condono edilizio, non è stato possibile effettuare la verifica di conformità urbanistica dell'immobile. Tuttavia, operando un confronto tra la consistenza rilevata e la planimetria catastale, comunque indicativa dello stato dei luoghi ex ante, sono emerse alcune difformità consistenti in ampliamenti non assentiti da rimuovere, quali l'edificazione del locale deposito esterno sul terrazzo di ingresso e il sottotetto a parziale copertura del lastrico solare, nonché una diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile ex art 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Stato di occupazione: L'immobile è occupato dai Debitori.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione del lotto sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per

integralmente richiamata, trascritta e visionabile allegata al presente avviso.

Modalità di presentazione delle offerte

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e ss.,

1) Ogni offerente dovrà far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., entro il giorno 19/05/2026 ore 18:00, l'offerta di acquisto. Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica e redatte mediante il Modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, nonché sul portale www.spazioaste.it. Dopo aver inserito i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) per il tramite di casella di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" rilasciata in conformità a quanto previsto dal D.M. 32 del 2015, oppure in mancanza di tale apposita casella di posta elettronica, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. L'invio dell'offerta a mezzo PEC dovrà essere necessariamente effettuato entro il termine di presentazione delle offerte.

Per le modalità di compilazione dell'offerta occorrerà far riferimento al "Manuale utente" disponibile nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, nonché sul portale www.spazioaste.it.

Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire esclusivamente in via telematica, seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale, offerta di acquisto nonché la documentazione allegata.

Le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla vendita e contenere:

- Per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza (indicare ulteriori elementi che si ritiene necessario indicare);
- In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e dovrà essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita, nonché (indicare ulteriori elementi che si ritiene necessario indicare);
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore o interdetto o inabilitato, dovrà essere allegata alla busta telematica copia del documento di 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 coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo)

In caso di partecipazione di stranieri:

- Se cittadino comunitario / cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) / apolide / rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;
- Se è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
- Se è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che consente di acquistare in Italia.

In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta, il presentatore dell'offerta non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;

2) L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- a) L'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto);
- b) La data della vendita e della procedura esecutiva cui si riferisce;
- c) L'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione) del versamento del saldo prezzo, il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d) L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- e) Copia della contabile di versamento della cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, versata mediante bonifico

bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e sul presente avviso di vendita.

f) La dichiarazione di aver versato la cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

g) L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, **con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri di cui è composto il TRN, escludendo le lettere;**

3) L'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

4) Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario con causale "Proc. Esecutiva n. 313_2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione". La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord, recante il seguente IBAN: **IT75A0326822300052136399670**, causale: "Proc. Esecutiva n. 313_2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione";

L'offerta presentata è irrevocabile, la cauzione sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

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);

Ai fini di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione entro i termini di presentazione della offerta è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo, in modo che l'accredito delle somme abbia luogo entro le 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, in caso di mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause; L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta può essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo vincenzo.salatiello@commercialistinapolinord.it;

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente;

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line".

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita ASTALEGALE.net SPA invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, per assistere all'apertura delle buste e partecipare alla eventuale gara tra gli offerenti. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il professionista delegato, all'udienza del 20/05/2026 ore 11:30 e seguenti procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "asincrona".

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 572 cpc l'offerta unica è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base mentre se il suo valore è inferiore in misura non superiore ad un quarto, non si procederà ad aggiudicazione nel caso in cui si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.

Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell'offerta più alta. Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "asincrona", secondo la definizione di cui all'art. 2, c.1 lett. h) del D.M. 23/02/2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui viene avviata la gara. Durante questo periodo gli offerenti ammessi a partecipare potranno eseguire rilanci che non potranno essere inferiori a euro 1.000,00 (Mille/00) del prezzo offerto dal miglior offerente.

In caso di rilancio che interverrà nei 15 (quindici) minuti che precedono la fine della gara, questa si riterrà automaticamente prorogata di 15 (quindici) minuti, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione delle 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).

In caso di mancata aggiudicazione il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non

aggiudicatari, trattenendo l'importo dell'imposta di bollo, mediante bonifico bancario esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non eseguiranno rilanci, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente. In tal caso, ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c., 3° c. c.p.c., si procederà come di seguito:

- Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- A parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
- A parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
- A parità di termine per il versamento del saldo del prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima;
- Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta;
- Se invece l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione a meno che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

L'offerta è inefficace:

- Se perviene oltre il termine stabilito;
- Se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito;
- Se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;
- Se l'accreditato bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

Condizioni della vendita

- a) Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- b) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.
- c) Gli immobili sono venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento del bene e sarà eseguita a cura del professionista delegato.
- d) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.
- e) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte per la trascrizione e voltura catastale). Le spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c. sono a carico della procedura/dell'acquirente.
- f) L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario unitamente al fondo per le spese presumibili di trasferimento nella misura del 20 % del prezzo di aggiudicazione (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al 25% del prezzo di aggiudicazione).
- g) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, Legge 47/85, con esonero di responsabilità per la procedura esecutiva.
- h) Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso alla data del trasferimento della proprietà ed a quello precedente.
- i) La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi da trasmettere con istanza scritta prima del deposito della bozza del decreto di trasferimento;
- l) Ogni onere fiscale e/o tributario della vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;
- m) L'aggiudicatario entro il termine del versamento del saldo prezzo deve produrre dichiarazione antiriciclaggio (*rectius*, le informazioni prescritte dall'art. 22, d.lgs. 231/2007, nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci). **Nel caso in cui, entro il termine del saldo prezzo, non è resa la dichiarazione, si predisporrà bozza di decreto di decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa e restituzione del saldo prezzo e del fondo spese all'aggiudicatario decaduto;**

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla perizia di stima, sul Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), oltre che **sul sito internet del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, www.astalegale.net** almeno 45 giorni prima della scadenza del

termine per la presentazione delle offerte;

Distribuzione di n.500 missive non nominative contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, per ogni comune in cui sono ubicati uno o più immobili in vendita, almeno **20 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Si informano gli interessati che vi è la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Gli interessati potranno, per maggiori informazioni, contattare direttamente le sedi o filiali incaricate degli istituti bancari che hanno aderito all'iniziativa promossa dall'ABI. L'elenco completo degli istituti bancari è consultabile presso il sito dell'ABI.

Visita dell'immobile.

Si informa che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto che la richiesta di visita del bene posto in vendita deve essere formulata tramite Il portale delle vendite Pubbliche. Essi hanno il diritto di esaminare i beni entro 30 giorni dalla richiesta.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere chiesti al professionista delegato ai seguenti recapiti: 0815069116 – salatiellovincenzo@virgilio.it.

Villaricca (NA), 18/02/2026

Il professionista delegato
Dott. Vincenzo Salatiello