

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO

Corso Umberto I, 535

80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)

Tel./Fax: 081/18820912

tommasinavalentina.panico@legalmail.it

TRIBUNALE DI NOLA

AVVISO DI VENDITA CON PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA

Liquidazione controllata del sovraindebitamento CCII n. 4/2024 RG

Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Napolitano

Liquidatore Avv. Giovanni De Vivo

L'avv. Tommasina Valentina Panico con studio in Casalnuovo di Napoli (NA) al Corso Umberto I n. 535, professionista delegato per le operazioni di vendita nella procedura di liquidazione controllata del sovra indebitamento CCII n. 4/2024 RG giusto provvedimento di nomina emesso in data 17/04/2026.

Letta la perizia di stima dell'Ing. Luigi de Lucia relativa esclusivamente al Lotto 2 e redatta nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 280/2020 del Tribunale di Napoli Nord ed integrata dalla perizia relativa alla stima all'attualità del bene redatta dall'ing. Diego Marati nell'ambito della procedura di liquidazione controllata del sovra indebitamento CCII n. 4/2024, che forma parte integrante del presente avviso di vendita.

Visto il programma di liquidazione approvato in data 17/04/2026 dal Giudice delegato dott.ssa Rosa Napolitano

PREMESSO

Che è pervenuta alla liquidazione controllata del sovra indebitato n. 1 offerta irrevocabile di acquisto avente ad oggetto il compendio oggetto della presente vendita (lotto 2 della perizia dell'Ing. Luigi de Lucia), con offerta pari ad euro 170.000,00 e vi è diritto di pareggio da parte del predetto offerente che non ha partecipato all'asta.

AVVISA

che il giorno **16/12/2026 alle ore 12,00** con il prosieguo, procederà alla **vendita competitiva con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona**, della piena proprietà del compendio immobiliare di seguito descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Descrizione: Piena e intera proprietà di un villino unifamiliare dotato di garage ed annessa area esterna pertinenziale ubicato nel comune di Giugliano in Campania in Campania (NA) alla via Lago Patria n. 261 all'interno del complesso residenziale denominato "Parco Curcio" int. 9. Il "Parco Curcio" è costituito da n. 13 villini dotato di piscina condominiale (che risulta essere in comproprietà tra i condomini) ed un piccolo locale in cui sono allocati i motori ed un bagno. All'immobile si accede da un viale privato dotato di n. 2 cancelli (carrabile e pedonale) automatizzati. L'unità abitativa unifamiliare si sviluppa nel seguente modo: - piano seminterrato destinato a garage con accesso carrabile da una piccola rampa allocata nell'area esterna pertinenziale; - piano rialzato, dove si

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO

Corso Umberto I, 535

80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)

Tel./Fax: 081/18820912

tommasinavalentina.panico@legalmail.it

sviluppa la zona giorno, composto da salone con camino, cucina, soggiorno/pranzo e bagno; - piano primo, adibito a zona notte, costituita da tre camere da letto, di cui una con balcone, e bagno. I piani sono collegati attraverso una scala interna. All'unità abitativa è annessa un'area esterna pertinenziale adibita a giardino di proprietà esclusiva.

Dati catastali: - Abitazione ai piani terra e primo in C.F. al foglio 55, p.lla 1296, sub 1, cat A/7, cl. 4, cons. 7,5 vani, R.C. € 1.045,83; - autorimessa al piano seminterrato in C.F. al foglio 55, p.lla 1296, sub 2, cat C/6, cl. 5, cons. 71 mq, R.C. €315,35; - area esterna pertinenziale graffiata al fabbricato censita al foglio 55, p.lla 1296, qualità ENTE URBANO.

Confini: confina nell'insieme con via Lago Patria per un lato, villino 1394, 1413 e 1393 per un altro lato, villino 1297 per un altro lato ancora e viale di accesso privato per l'ultimo lato;

Provenienza: Pervenuto in forza di compravendita intervenuta con scrittura privata del 27/03/1980 autenticata dal notaio Nicola Monda e trascritto il 17/04/1980 ai nn. 9887/8669;

Stato di occupazione: libero;

Situazione urbanistica: L'esperto stimatore Ing. Luigi de Lucia nella sua perizia, e ivi individuato come Lotto 2, ha accertato la regolarità edilizio-urbanistica del cespite oggetto di vendita. Il titolo abilitativo è costituito dal Provvedimento dirigenziale di condono edilizio n. 201 del 29/07/2011 rilasciato il 19/09/2011 ai sensi e per gli effetti della legge 47/85 e ss *m.m.i.i.* per le opere site alla via Circumvallazione Esterna costituenti in fabbricato composto da un locale adibito a garage al piano seminterrato riportato in C.F. al foglio 55B, p.lla 1296, sub 2, e abitazione civile dislocata tra piano terra e primo riportato in C.F. al foglio 55B, p.lla 1296, sub 1. Dalla verifiche effettuate dall'esperto Ing. Luigi de Lucia risulta che lo stato di fatto dell'immobile pignorato è sostanzialmente in aderenza ai grafici di progetto allegati alla pratica di condono relativamente ai due livelli fuori terra ad eccezione del fatto che sono state demolite due piccole tramezzature al piano rialzato o verosimilmente non sono mai state realizzate. Per quanto concerne il piano cantinato, invece, non vi è la conformità dello stato di fatto con lo stato di progetto in ordine all'ampliamento in pianta dello stesso (in corrispondenza del terrazzino sovrastante) che molto probabilmente è stato realizzato in corso d'opera e a due tramezzature. Tali opere in difformità verosimilmente possono essere sanate in quanto il piano interrato essendo un volume tecnico non viene computato nel calcolo delle volumetrie residenziali ad eccezione della porzione che fuoriesce dal piano di calpestio dell'area esterna pari a circa mc 2,55 che dovrebbe essere computata. Non risulta agli atti dell'Ufficio Tecnico- Condonò la messa in pristino dello stato di progetto.

Per la sanabilità di queste piccole difformità, si possono seguire le seguenti procedure:

- richiesta di accertamento di conformità per opere edili non penalmente rilevanti;
- inoltro di istanza in sanatoria a mezzo S.C.I.A. (ex D.I.A.) con indicazione di "Lavori già realizzati".

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO

Corso Umberto I, 535

80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)

Tel./Fax: 081/18820912

tommasinavalentina.panico@legalmail.it

Per entrambe le procedure si applicheranno oltre alle naturali spese tecniche e di istruttoria, quelle relative alle sanzioni e/o oblazioni così come disposto dall'art. 37 comma 4 del DPR 380/01 unitamente all'art. 36 dello stesso D.P.R.

Il costo complessivo per la sanatoria delle opere in difformità è pari complessivamente a € 7.000,00, di cui € 5.164,00 per sanzione e/o oblazione, € 500,00 per i diritti di segreteria del Comune di Giugliano in Campania ed € 1.000,00/1.500,00 per spese tecniche professionali.

Per ulteriore descrizione e per l'indicazione delle formalità pregiudizievoli ci si riporta alla perizia di stima a cui integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

PREZZO DI VENDITA

Prezzo di riferimento (Valore d'Asta): euro 286.811,16

Offerta minima: (pari al 75% del prezzo di riferimento) euro 215.108,37

Offerta minima di rilancio per eventuale gara ex art. 573 c.p.c.: 5.000,00

&&&&&

CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA

- Il Gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.;
- Il portale della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it;
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Tommasina Valentina Panico.
- L'**offerta d'acquisto**, in regola con l'imposto di bollo di € 16,00 (da assolvere in modalità telematiche), potrà essere formulata **entro e non oltre il 15/12/2026 ore 23,59**, esclusivamente **con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica"**, fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (www.astetelematiche.it), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita. Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare: *a)* i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile); *b)* l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile; *c)* i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) 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) anagrafici e contatti; *d)* l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e 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; *e)* la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte; nella ipotesi di vendita in più lotti la predetta limitazione opera in relazione al singolo lotto.

All'**offerta telematica** dovranno essere allegati: *a)* una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente; *b)* la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico dell'importo della cauzione; *c)* se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge; *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 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; *g)* se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

- In via alternativa, l'offerta potrà essere: *a)* sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; *b)* trasmessa direttamente 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.

- Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta ed i relativi documenti allegati **va 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 accedendo all'area "pagamenti PagoPa" sul Portale dei Servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>) fermo restando che il

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO

Corso Umberto I, 535

80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)

Tel./Fax: 081/18820912

tommasinavalentina.panico@legalmail.it

mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica del responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato tommasinavalentina.panico@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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

- La **cauzione**, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente sul conto corrente bancario intestato al gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale avente le seguenti coordinate bancarie: IBAN IT93B0326822300052849400440 il bonifico bancario, con causale "Liquidazione giudiziale n. 4/2024 R.G. 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 e l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, la restituzione della cauzione avverrà solo all'esito delle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

- Il giorno 16/12/2026 ore 12,00 il professionista delegato procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte contenute nelle buste telematiche ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, nel momento in cui avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, all'avvio della gara con le modalità telematiche.

Qualora, in tale data e ora, il professionista delegato non risconterà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la predetta tempistica, l'offerta sarà considerata inammissibile.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito www.astetelematiche.it almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione.

- All'esito della verifica delle offerte formulate il professionista delegato procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara.

L'offerta presentata è irrevocabile.

In caso di **unica offerta ammissibile** se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo il diritto di pareggio dell'offerente di cui in premessa;

In caso di **più offerte ammissibili**, si procederà in ogni caso alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo il diritto di pareggio dell'offerente di cui in premessa.

- **In caso di gara**, questa avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci. Gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio esclusivamente *on line*, tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato. La gara avrà termine alle ore 11:00 del 18/12/2026 (secondo giorno successivo a quello in cui è stata avviata). Qualora vengano effettuate negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del predetto termine della gara, la scadenza della gara stessa 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 di 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. Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine deve intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà – tramite SMS e posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante – a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO

Corso Umberto I, 535

80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)

Tel./Fax: 081/18820912

tommasinavalentina.panico@legalmail.it

Si evidenzia che vi è diritto di pareggio in favore dell'offerente come in premessa così come indicato nel provvedimento autorizzativo del Giudice Delegato.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- La vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come pervenuto all'esecutato, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, per cui anche l'esistenza di eventuali vizi anche se occulti o 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 e trascrizioni. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri, anche successivi alla trascrizione del pignoramento saranno cancellate dal professionista delegato, salvo dispensa, e a spese dell'aggiudicatario;

- Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., tramite il modulo web "offerta Telematica del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it ;

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

- L'aggiudicatario dovrà **versare il saldo del prezzo** entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine sostanziale e come tale non sospeso durante il periodo feriale – Cass. Civ. Sez. III n. 18421/2022) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Nola liquidazione controllata del sovra indebitato n. 4/2024 con coordinate e IBAN che verrà fornito dal professionista delegato (ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Nola RG 4/2024" da consegnare al professionista delegato.

Nel medesimo termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per spese e oneri di trasferimento mediante assegno circolare non trasferibile intestato come sopra (ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali) salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO

Corso Umberto I, 535
80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)
Tel./Fax: 081/18820912
tommasinavalentina.panico@legalmail.it

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

Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., 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 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231. Nell'ipotesi in cui la dichiarazione non è resa, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite 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.

PUBBLICITA' e INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà reso pubblico, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato mediante:

- Pubblicazione sul sito internet del Ministero della Giustizia nell'area denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**";
- Pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita.

Maggiori informazioni presso l'avvocato Giovanni De Vivo liquidatore giudiziario/custode giudiziario (avv.gdevivo@gmail.com ; cell. 3334440104) che fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell'immobile rendendosi disponibile ad accompagnare qualunque interessato a visitare l'immobile previo appuntamento da richiedere tramite il portale www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Casalnuovo di Napoli - Nola, 15/07/2026

Il professionista delegato
Avv. Tommasina Valentina Panico