



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato **dott. Michele Iuliano**, iscritto nell'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili dell'Ordine di Napoli Nord;

- vista l'ordinanza di delega del G. E. dott.ssa Margherita Lojodice del 18.02.2020 ex lege 302/98;
- visto l'atto di modifica dell'ordinanza di delega del G.E. dott.ssa Margherita Lojodice del 21.06.2020;
- letti gli atti del processo esecutivo n. **174/2018**, contro:

- [REDACTED]

Creditore Procedente:

[REDACTED];

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

AVVISA CHE IL GIORNO

28 luglio 2026 alle ore 10:30 e seguenti

SI PROCEDERA' ALLA
VENDITA SENZA INCANTO

Davanti a sé **presso gli uffici del professionista delegato in Napoli al Centro Direzionale Isola G1 Scala D piano 11°**, degli immobili ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atti di pignoramento innanzi indicati.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso gli uffici del professionista delegato in Napoli al Centro Direzionale Isola G1 Scala D piano 11°.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte al momento della vendita e saranno esaminate le relative offerte onde verificare la regolarità delle stesse.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le **ore 12,00** del giorno precedente la data della vendita. Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. **Sulla prima busta** dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente, o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione** – né numero o nome della

procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – **deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta** – anch'essa sigillata e **contenente l'offerta** – che invece **recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene (lotto) per cui viene fatta l'offerta.**

L'offerta, **in bollo**, dovrà contenere:

- Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al VALORE D'ASTA – PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita** a pena di esclusione, e del termine per il versamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Nord con indicazione del numero di procedura** ("Tribunale NAPOLI NORD Proc. RGE N....."), per un importo pari almeno al 10% (**dieci per cento**) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese.

L'offerta presentata è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA:

- a) Se l'offerta **sia pari o superiore** al VALORE D'ASTA – PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, **l'offerta sarà accolta**;
- b) Se l'offerta **sia inferiore** al VALORE D'ASTA – PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima) l'offerta sarà accolta **salvo che**: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE si procederà:

- a) In primo luogo, a gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, con la precisazione che il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA – PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
- b) In secondo luogo, **qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti** e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., **alla vendita** al miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini

dell'individuazione della miglior offerta – si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

In caso di aggiudicazione, l'offerente **dovrà** provvedere a **depositare** presso il professionista delegato (ovvero secondo altra modalità da quest'ultimo comunicata) entro il termine indicato in offerta ovvero – in mancanza – entro 120 giorni dall'aggiudicazione:

- **il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione**, dedotta la cauzione prestata;
- **il versamento del 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione** (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al 25% del prezzo di aggiudicazione) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

Le somme di cui sopra dovranno essere versate a mezzo di distinti **assegni circolari non trasferibili intestati al Tribunale di Napoli Nord Proc. RGE N.... con indicazione del relativo numero** ("Tribunale NAPOLI NORD procedura esecutiva N....."). **In caso di inadempimento** l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

PRECISAZIONI

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il professionista delegato – dopo che l'aggiudicatario avrà depositato il saldo prezzo e le spese – provvederà a versare gli importi dovuti al creditore fondiario nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo 385/1993. 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici 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. 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 e cura dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del professionista delegato. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, unitamente alla perizia di stima, ad un congruo numero di fotografie, alla planimetria dei beni posti in vendita e all'indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita, inclusa la indicazione ed i recapiti del custode giudiziario saranno rese pubbliche, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. **Inserimento** sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) di cui all'art.490 c.p.c., comma 1;
2. **Inserimento** almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, su rete Internet all'indirizzo www.asteannunci.it, sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. casa.it; attico.it; idealista.it; bakeka.it;) ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati, nonché sul sito web del Tribunale www.tribunale.napolinord.giustizia.it;
3. **Pubblicazione** dell'avviso da parte della società EDICOM SERVIZI S.R.L. per estratto sul quotidiano: "IL MATTINO" ed. locale in giorno festivo, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
4. **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;

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, dott. Michele Iuliano**, (cell. 347/7062963 – email: dott.micheleiuliano@gmail.com) facendone richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di villetta, ubicata in Calvizzano (Na) alla via Dei Gerani n°59, piano terra; la villetta è composta da un ingresso-soggiorno, una cucina, un corridoio, tre camere da letto, due bagni, un balcone ed ha una area esterna adibita a giardino; confina con area esterna pertinenziale. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato e con solai latero-cementizi e il tetto in legno è a falde. Confina con area esterna di pertinenza su tutti i lati e si sviluppa su di un'area utile complessiva di circa 496 mq, di cui 148 mq coperti (abitazione), 48 mq scoperti (balcone) e 300 mq adibiti a giardino. Il cespite è dotato di affacci su tutti i lati, tutte le stanze sono ben illuminate ed arieggiate. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Calvizzano (Na) al foglio 3, p.lla 953 sub 1; vi è domanda di Concessione in Sanatoria prot. n. 9866 del 10.12.2004.

Il cespite è rispondente alla planimetria catastale, non risulta però regolare dal punto di vista tecnico ed urbanistico, dal momento che la Concessione non è stata mai rilasciata.

Il tutto come più dettagliatamente descritto nella relazione di stima cui si rimanda per maggiori dettagli.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D’ASTA
Euro 157.500,00 (centocinquantasettemilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA
Euro 118.125,00 (centodiciottomilacentoveenticinque/00)

Rilancio minimo in caso di gara fra gli offerenti Euro 2.000,00 (duemila/00)

SERVITU’ E PERTINENZE

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 con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

L’aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

STATO DI OCCUPAZIONE

L’immobile è occupato dal debitore esecutato.

PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Si avvisano i creditori (precedenti ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato (anche a mezzo e-mail) secondo il modello allegato in calce al presente avviso, **entro 30 giorni dell’aggiudicazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.**

In caso di aggiudicazione solo di alcuni dei lotti in vendita, tale onere è previsto solo nel caso in cui il GE abbia espressamente autorizzato la predisposizione di un riparto parziale.

Alla precisazione del credito dovranno essere tassativamente allegati i seguenti atti: a) precisazione del credito secondo il modello predisposto dall’ufficio; 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.

Aversa, 18.05.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
dott. Michele Iuliano