Enrico Villano

Dottore Commercialista · Revisore Legale

Tribunale di Napoli Nord – III Sezione Civile
Procedimento di esecuzione immobiliare n. **484/2019 R.G.E.**
Giudice dell'Esecuzione: **dott. Antonio Tedesco**
Professionista Delegato: **Dott. Enrico Villano**

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 ss. c.p.c.

Il **Dott. Enrico Villano**, C.F. VLLNRC85R21A512X, con studio in Via Filippo Saporito, 33 – 81031 Aversa (CE), PEC enrico.villano@commercialistinapolinord.it, delegato per la vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Margherita Lojodice con ordinanza del 06/11/2023 nella procedura esecutiva immobiliare n.484/2019 R.G.E.

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 c.p.c., che presso lo **Studio del Delegato alla Vendita Dott. Enrico Villano, sito in Via Filippo Saporito, 33 – 81031 Aversa (CE), scala A, piano secondo**,

il giorno 3 febbraio 2027 alle ore 16:00

si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità ASINCRONA**, della consistenza immobiliare, appresso descritta, alle condizioni sotto riportate.

Studio Via Filippo Saporito, 33 — 81031 Aversa (CE) · **Tel.** 081 18708663 · **Cell.** 328 7077339
Email enrico.villano@nexuspartners.it · **PEC** enrico.villano@commercialistinapolinord.it · **Web** www.nexuspartners.it

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

Valore e Descrizione dei cespiti ex art.568 c.p.c.

LOTTO 1

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO DELLA PIENA PROPRIETA': €51.890,63

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: €38.917,97

RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: €3.000,00

LOTTO 1: Piena ed intera proprietà del compendio immobiliare sito in Giugliano in Campania (NA) alla Via Vicinale Pacchianella n.85.

Il CTU fornisce la seguente descrizione dell'immobile:

"Piena ed intera proprietà del compendio immobiliare (in gran parte abusivo) facente parte del fabbricato ubicato nel comune di Giugliano in Campania (NA), alla via vicinale Pacchianella n. 85, e precisamente: Immobile 1) - appartamento sito al piano terra, composto da cinque vani (di cui uno cieco), una cabina armadio, un disimpegno, due bagni, piccola corte coperta anteriore e corte scoperta posteriore con accesso diretto alla piscina; Immobile 2) – appartamento sito al piano terra, composto da due vani, un bagno, piccola corte coperta anteriore e piccola corte scoperta posteriore con accesso diretto alla piscina; Immobile 3) – autorimessa sita al piano terra, costituita da ampio vano e corridoio di passaggio; Immobile 4) –area scoperta attrezzata pertinenziale con piscina, con piccolo bagno, tettoia e locale tecnico. Confina a nord con immobile cui al C.T. al f. 72 p.lla 2062, a est con immobile di cui al C.F. al f. 72 p.lla 397 su. 11 e con corpo scale, a sud con corte comune di cui al C.F. al f. 72 p.lla 397 sub. 1, ad ovest con immobile di cui al C.T. al f. 72 p.lla 703. È censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 72 particella 397 subalterno 3, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, STRADA VICINALE PACCHIANELLA SNC piano: T scala: U e al foglio 72 particella 397 subalterno 12, categoria C/6, classe 1, consistenza 521 mq, STRADA VICINALE PACCHIANELLA SNC piano: T. Lo stato dei luoghi è sostanzialmente difforme rispetto alle evidenze catastali per il subalterno 3 in ordine a: diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento in due distinte unità immobiliari con ampliamento superficiale e volumetrico delle stesse, verso Nord, sul subalterno n. 12, realizzazione, a Sud verso via Pacchianella, di due corti attigue (corti anteriori) sul subalterno n. 1 (bene comune non censibile). Per il subalterno n. 12 in ordine alla edificazione altresì di un'autorimessa coperta con adiacente lungo corridoio di collegamento tra l'area comune del sub. 1, verso via Pacchianella, e l'area esterna su cui è stata realizzata una piscina con relativi accessori, tettoia e terrazzamenti/corti varie. Per l'immobile pignorato vi è Concessione Edilizia in sanatoria (ex L. 47/85 e L. 724/94) n. 7551/SAN/95, rilasciata il

18/10/2002, per "Appartamento a piano terra per civile abitazione" cui non è conforme lo stato dei luoghi. Di fatto, l'abitazione di cui al sub. 3, oltre a mostrare una radicalmente diversa distribuzione degli spazi interni, presenta un frazionamento in due distinte unità immobiliari con ampliamento superficiale e volumetrico delle stesse, verso Nord, sul subalterno n. 12 (bagno 1, cucina e camera 2 afferente alla prima unità immobiliare abitativa; ingresso/soggiorno della seconda abitazione). Inoltre, a Sud verso via Pacchianella, sono state realizzate due corti attigue (corti anteriori) sul subalterno n. 1 (bene comune non censibile). Sul subalterno n. 12 sono stati edificati, oltre ai volumi precedentemente menzionati, un'autorimessa coperta con adiacente lungo corridoio di collegamento tra l'area comune del sub. 1, verso via Pacchianella, e l'area esterna su cui è stata realizzata una piscina con relativi accessori, tettoia e terrazzamenti/corti varie. Non è emerso il certificato di agibilità. Non è emerso attestato di prestazione energetica. Per tutto quanto sopra, non si hanno i necessari elementi per valutare la riconducibilità o meno alla conformità urbanistica del compendio.

Identificazione Catastale:

- Comune di Giugliano in Campania (NA) – Foglio 72 – Particella 397 – Sub 3 – Categoria Catastale A/2 – Classe 4 – Piano T – Consistenza 6 vani
- Comune di Giugliano in Campania (NA) – Foglio 72 – Particella 397 – Sub 12 – Categoria Catastale C/6 – Classe 1 – Piano T – Consistenza 521 mq

Abusi edilizi: natura ed entità; descrizioni delle eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi, e la relativa spesa. Condonabilità delle opere e norme di attuazione; istanza di condono presentata e stato della pratica:

L'esperto stimatore precisa che:

"Dal confronto fra quanto personalmente rilevato e quanto rappresentato nei grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 7551/SAN/95, rilasciata il 18/10/2002, per gli immobili staggiti si sono riscontrate sostanziali difformità, così come nel seguito elencato e sotto rappresentato attraverso il confronto tra quanto rilevato e quanto denunciato.

Di fatto, l'abitazione di cui al sub. 3, oltre a mostrare una radicale differente distribuzione degli spazi interni, presenta un frazionamento in due distinte unità immobiliari con ampliamento superficiale e volumetrico delle stesse, verso Nord, sul subalterno n. 12 (bagno 1, cucina e camera 2 afferente alla prima unità immobiliare abitativa; ingresso/soggiorno della seconda abitazione). Inoltre, a Sud verso via Pacchianella, sono state realizzate due corti attigue (corti anteriori) sul subalterno n. 1 (bene comune non censibile).

Sul subalterno n. 12 sono stati edificati, oltre ai volumi precedentemente menzionati, un'autorimessa coperta con adiacente lungo corridoio di collegamento tra l'area comune del sub. 1, verso via Pacchianella, e l'area esterna su cui è stata realizzata una piscina con relativi accessori, tettoia e terrazzamenti/corti varie.".

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Raffaella Campo.

Sanabilità. L'esperto stimatore precisa che le difformità relative agli ampliamenti volumetrici e superficiali non possono essere oggetto di domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 40, comma 6, L. 47/1985, in mancanza di data certa di realizzazione degli abusi. Non ricorrono neppure i presupposti per la sanatoria ordinaria ex art. 36 D.P.R. 380/2001, poiché il lotto ricade in Zona E1 agricola normale del P.R.G. (area minima d'intervento di 10.000 mq a fronte dei 1.530 mq dell'intera particella 397). Tali difformità potrebbero pertanto essere soggette a provvedimenti di demolizione da parte del Comune di Giugliano in Campania. Le sole modifiche della distribuzione interna potrebbero essere regolarizzate dall'aggiudicatario mediante pratica edilizia in sanatoria onerosa. Il valore di stima tiene conto di tali circostanze.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 18/12/2002, Rep. N. 161309/17098, rogato dal Notaio Francesco Dente, trascritto il 19/12/2002 ai nn.53172/40209, a favore di *omissis*, nata a *omissis* il *omissis* per la quota di 1/1 della piena proprietà e contro *omissis*, nato a *omissis* il *omissis* per la quota di 1/2 della piena proprietà e *omissis*, nata a *omissis* il *omissis* per la quota di 1/2 della piena proprietà, bene: *"la piena proprietà dei seguenti immobili siti in Giugliano in Campania alla via Pacchianella e precisamente: - appartamento posto al piano terra composto da quattro vani ed accessori OMISSIS In catasto, in ditta ai venditori, al fol. 72, p.lla 397, sub. 3, p.1, cat. A2, cl.3, v.6, R.C. euro 309,87 OMISSIS – area urbana della superficie catastale di metri quadrati cinquecentoventuno OMISSIS in catasto al fol. 72, p.lla 397, sub. 12. P.T. mq. 521, area urbana".*

Stato dell'immobile:

Immobile occupato dalla debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare.

LOTTO 2

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO DELLA PIENA PROPRIETA': €55.265,63

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: €41.449,22

RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: €3.000,00

LOTTO 2: Piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Giugliano in Campania (NA) alla Via Vicinale Pacchianella n.85.

Il CTU fornisce la seguente descrizione dell'immobile:

"Piena ed intera proprietà dell'immobile (parzialmente abusivo) facente parte del fabbricato ubicato nel comune di Giugliano in Campania (NA), alla via vicinale Pacchianella n. 85, e precisamente: appartamento sito al piano primo, composto da quattro vani, un disimpegno, due bagni, un ripostiglio, un balcone, un terrazzo livello, parzialmente coperto con una tettoia, con accesso diretto a scale scoperte che raggiungono la piscina al piano terra. Confina nord con affaccio su immobile cui al C.F. al f. 72 p.lla 397 sub. 12, a est con corpo scale, a sud con affaccio su corte comune di cui al C.F. al f. 72 p.lla 397 sub. 1, ad ovest con affaccio su immobile di cui al C.T. al f. 72 p.lla 703. È censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 72 particella 397 subalterno 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, STRADA VICINALE PACCHIANELLA SNC piano: 1 scala: U. Lo stato dei luoghi è parzialmente difforme rispetto alle evidenze catastali in ordine ad assenza di divisorio tra la cucina e l'ingresso/soggiorno; diversa conformazione del disimpegno dovuto alla realizzazione di un piccolo ripostiglio ed allo spostamento del varco di accesso con l'ingresso/soggiorno; ampliamento dello sporto sul lato Ovest ottenuto attraverso la realizzazione di un terrazzo coperto con tettoia; realizzazione di lastrico con scala di collegamento terminale, in prosecuzione del terrazzo anzidetto, quale copertura dei sottostanti locali di cui al sub. 12. Per l'immobile pignorato vi è - Concessione Edilizia in sanatoria (ex L. 47/85 e L. 724/94) n. 7528/SAN/95, rilasciata il 18/10/2002, per "Appartamento per civili abitazioni al 1° piano", cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a diversa distribuzione degli ambienti interni dovuti a: assenza di divisorio tra la cucina e l'ingresso/soggiorno; diversa conformazione del disimpegno dovuto alla realizzazione di un piccolo ripostiglio ed alla chiusura del varco di accesso con l'ingresso/soggiorno; ampliamento della superficie non residenziale a seguito di aumento dello sporto sul lato Ovest ottenuto attraverso la realizzazione di un terrazzo coperto con tettoia; realizzazione di lastrico solare con scala di collegamento terminale, in prosecuzione del precedente terrazzo, quale copertura dei sottostanti locali di cui al sub. 12. Non è emerso il certificato di agibilità. Non è emerso attestato di prestazione energetica. Per tutto quanto sopra, non si hanno i necessari elementi per valutare la riconducibilità o meno alla conformità urbanistica del compendio.

Identificazione Catastale:

- Comune di Giugliano in Campania (NA) – Foglio 72 – Particella 397 – Sub 5 – Categoria Catastale A/2 – Classe 5 – Piano 1 – Consistenza 6 vani

Abusi edilizi: natura ed entità; descrizioni delle eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi, e la relativa spesa. Condonabilità delle opere e norme di attuazione; istanza di condono presentata e stato della pratica:

L'esperto stimatore precisa che:

Dal confronto fra quanto personalmente rilevato e quanto rappresentato nei grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 7528/SAN/95, rilasciata il 18/10/2002, per l'immobile staggito si sono riscontrate sostanziali difformità, così come nel seguito elencato e sotto rappresentato attraverso il confronto tra quanto rilevato e quanto denunciato.

Di fatto, l'abitazione di cui al sub. 5, presenta:

1) *Diversa distribuzione degli ambienti interni dovuti a:*

– *assenza di divisorio tra la cucina e l'ingresso/soggiorno;*

– *diversa conformazione del disimpegno dovuto alla realizzazione di un piccolo ripostiglio ed alla chiusura del varco di accesso con l'ingresso/soggiorno;*

2) *Ampliamento della superficie non residenziale a seguito di:*

– *aumento dello sporto sul lato Ovest ottenuto attraverso la realizzazione di un terrazzo coperto con tettoia;*

– *realizzazione di lastrico solare con scala di collegamento terminale, in prosecuzione del precedente terrazzo, quale copertura dei sottostanti locali di cui al sub. 12.*

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Raffaella Campo.

Sanabilità. L'esperto stimatore precisa che gli ampliamenti superficiali (terrazzo coperto e lastrico con scala) corrispondono ad aumenti volumetrici dei sottostanti locali del sub. 12, non sanabili. Per essi non è possibile la domanda di sanatoria ex art. 40, comma 6, L. 47/1985, né la sanatoria ordinaria ex art. 36 D.P.R. 380/2001 (Zona E1 agricola normale del P.R.G.). Tali difformità potrebbero pertanto essere soggette a provvedimenti di demolizione da parte del Comune. Le sole modifiche della distribuzione interna potrebbero essere regolarizzate dall'aggiudicatario mediante pratica edilizia in sanatoria onerosa.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 18/12/2002, Rep. N. 161309/17098, rogato dal Notaio Francesco Dente, trascritto il 19/12/2002 ai nn.53172/40209, a favore di *omissis*, nata a *omissis* il *omissis* per la quota di 1/1 della piena proprietà e contro *omissis*, nato a *omissis* il *omissis* per la quota di 1/2 della piena proprietà e *omissis*, nata a *omissis* il *omissis* per la quota di 1/2 della piena proprietà, bene: *"la piena proprietà dei seguenti immobili siti in Giugliano in Campania alla via Pacchianella e precisamente: OMISSIS - appartamento posto al primo piano, composto da quattro vani ed accessori OMISSIS In catasto, in ditta ai venditori, al fol. 72, p.lla 397, sub. 5, p.1, cat. A2, cl.3, v.6, R.C. euro 309,87*".

Stato dell'immobile:

Immobile occupato dalla debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare.

LOTTO 3

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO DELLA PIENA PROPRIETA': €62.859,38

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: €47.144,53

RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: €3.000,00

LOTTO 3: Piena ed intera proprietà del compendio immobiliare sito in Giugliano in Campania (NA) alla Via Vicinale Pacchianella n.85.

Il CTU fornisce la seguente descrizione dell'immobile:

"Piena ed intera proprietà del compendio immobiliare facente parte del fabbricato ubicato nel comune di Giugliano in Campania (NA), alla via vicinale Pacchianella n. 85, e precisamente: Immobile 1) - appartamento sito al piano secondo, composto da quattro vani, un disimpegno, due bagni, un balcone; Immobile 2) – lastrico solare sito al piano terzo, composto da unica vasta superficie scoperta. Confinano a nord con affaccio su immobile cui al C.F. al f. 72 p.lla 397 sub. 12, a est con corpo scale, a sud con affaccio su corte comune di cui al C.F. al f. 72 p.lla 397 sub. 1, ad ovest con affaccio su immobile di cui al C.F. al f. 72 p.lla 397 sub. 12. Sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 72 particella 397 subalterno 7, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, STRADA VICINALE PACCHIANELLA SNC piano: 2 scala: U e al foglio 72 particella 397 subalterno 9, categoria lastrico solare, consistenza 155 mq, STRADA VICINALE PACCHIANELLA SNC piano: 3 scala: U. Per l'immobile 1) lo stato dei luoghi è parzialmente difforme alla consistenza in ordine ad assenza di divisorio tra la cucina e l'ingresso/soggiorno; spostamento del varco di collegamento tra il disimpegno e l'ingresso/soggiorno. Per gli immobili pignorati vi è Concessione Edilizia in sanatoria (ex L. 47/85 e L. 724/94) n. 7557/SAN/95, rilasciata il 18/10/2002, per "Appartamento per civili abitazioni al 2° piano" cui non è lievemente difforme lo stato dei luoghi in ordine ad assenza di divisorio tra la cucina e l'ingresso/soggiorno; chiusura del varco di passaggio tra disimpegno e ingresso/soggiorno. Non è emerso il certificato di agibilità. Non è emerso attestato di prestazione energetica. Per tutto quanto sopra, la conformità urbanistico-edilizia potrebbe essere ottenuta dall'aggiudicatario mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria onerosa."

Identificazione Catastale:

- Comune di Giugliano in Campania (NA) – Foglio 72 – Particella 397 – Sub 7 – Categoria Catastale A/2 – Classe 5 – Piano 2 – Consistenza 6 vani
- Comune di Giugliano in Campania (NA) – Foglio 72 – Particella 397 – Sub 9 – Categoria Catastale lastrico solare – Piano 3 – Consistenza 155 mq

Abusi edilizi: natura ed entità; descrizioni delle eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi, e la relativa spesa. Condonabilità delle opere e norme di attuazione; istanza di condono presentata e stato della pratica:

L'esperto stimatore precisa che:

Dal confronto fra quanto personalmente rilevato e quanto rappresentato nei grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 7557/SAN/95, rilasciata il 18/10/2002, per gli immobili staggiti si sono riscontrate lievi difformità, così come nel seguito elencato e sotto rappresentato attraverso il confronto tra quanto rilevato e quanto denunciato.

Di fatto, l'abitazione di cui al sub. 7, presenta:

- *assenza di divisorio tra la cucina e l'ingresso/soggiorno;*
- *chiusura del varco di passaggio tra disimpegno e ingresso/soggiorno.*

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Raffaella Campo.

Sanabilità. L'esperto stimatore precisa che le lievi difformità riscontrate, relative alla distribuzione interna, potrebbero essere regolarizzate dall'aggiudicatario mediante pratica edilizia in sanatoria onerosa.

Provenienza:

Atto di Compravendita del 18/12/2002, Rep. N. 161309/17098, rogato dal Notaio Francesco Dente, trascritto il 19/12/2002 ai nn.53172/40209, a favore di *omissis*, nata a *omissis* il *omissis* per la quota di 1/1 della piena proprietà e contro omissis, nato a omissis il omissis per la quota di ½ della piena proprietà e *omissis*, nata a *omissis* il *omissis* per la quota di 1/2 della piena proprietà, *bene:* "*la piena proprietà dei seguenti immobili siti in Giugliano in Campania alla via Pacchianella e precisamente: OMISSIS - appartamento posto al secondo piano, composto da quattro vani ed accessori OMISSIS In catasto, in ditta ai venditori, al fol. 72, p.lla 397, sub. 7, p.2, cat. A2, cl.3, v.6, R.C. euro 309,87 – lastrico solare di copertura, posto al terzo piano, della superficie catastale di metri quadrati centocinquantacinque; OMISSIS In catasto, in ditta ai venditori, al fol. 72, p.lla 397, sub. 9, p.3, mq. 155, lastrico solare*"".

Stato dell'immobile:

Immobile occupato dalla debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare.

Si segnala che la guaina impermeabilizzante del lastrico solare (sub. 9) è deteriorata e determina infiltrazioni d'acqua nell'appartamento sottostante, come rilevato dall'esperto stimatore e dal custode giudiziario.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**

Il portale del suddetto gestore è **www.astetelematiche.it**;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Dott. Enrico Villano**.

OFFERTA

Termine formulazione offerte:	**02/02/2027 ore 23:59**
Data inizio vendita:	**03/02/2027 ore 16:00** in tale data si procederà alla: – verifica preliminare di ammissibilità delle offerte; – deliberazione sulle offerte; – avvio della gara con le modalità telematiche
Data fine vendita:	**05/02/2027 ore 11:00**

L'offerta può essere formulata entro e non oltre il giorno 02.02.2027 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 (www.astetelematiche.it), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 20% del prezzo offerto) e 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 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.

L'offerta

L'offerta deve contenere:

a) 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, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;

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 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;

d) 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;

e) 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:

a) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. e recante il seguente IBAN: IT 29 I 03268 22300 052849400447 dell'importo della cauzione;

c) 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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;

e) 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;

f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

Sottoscrizione e Trasmissione dell'offerta

<u>In via alternativa</u>, l'offerta potrà essere:

– sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

– 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 DPR n.68/2005; 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 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

– 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;
– 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).

Si comunica, inoltre, che:

– 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 DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato enrico.villano@commercialistinapolinord.it;
– nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM 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 20% del prezzo offerto come disposto dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 01/11/2026, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. e recante il seguente IBAN: IT 29 I 03268 22300 052849400447 (I TI DUE NOVE I ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO SETTE).

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 484/2019 R.G.E., lotto n. ____, 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.

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

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate 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 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, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 20% (venti per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito, previo impulso del delegato, a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, 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.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

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 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 valore d'asta indicato nel presente avviso; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) 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;

b) se l'offerta è 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:
   - 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 pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
   - 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.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

a) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche);
b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:
   - 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;
   - inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, il giorno 05/02/2027;

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);
- 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) e, dunque, il giorno 08/02/2027.

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulate e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedure al download del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- 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 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, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Nord, Proc. esec. RGE n.484/2019" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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 inadempimento all'obbligazione di 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 una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Nord, Proc. esec. RGE n. 484/2019"

oppure

- con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

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.

L'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della L. n. 47/1985, presentando domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Si rinvia, per ogni ulteriore informazione sulla regolarità urbanistica ed edilizia dei beni, alla relazione di stima dell'Arch. Raffaella Campo, che l'offerente dichiara di aver esaminato.

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 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.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

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.

Il professionista delegato provvederà a:

i. determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
ii. a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
iii. a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Dott. Enrico Villano, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta. La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode e la visita avverrà nel più breve tempo possibile, con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

PUBBLICITA' LEGALE

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:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno sessantacinque (65) giorni prima dell'udienza di vendita, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito web www.astetelematiche.it, nonché sul sito web del Tribunale (al link https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita_legale.aspx) almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione dell'avviso d'asta sul quotidiano "Il Mattino" edizione locale, in giorno festivo, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
4. invio a cura della 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 ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile posto in vendita.

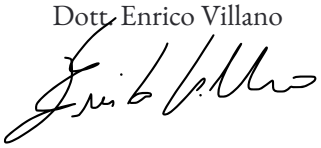
Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Dott. Enrico Villano.

Il presente avviso di vendita verrà comunicato, ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. e come disposto dall'ordinanza di delega, alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Per tutto quanto non previsto in questo avviso si applica la normativa al riguardo nonché l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita del 06/11/2023.

Il Professionista Delegato
Dott. Enrico Villano

Aversa (CE), 11 novembre 2026



Studio Via Filippo Saporito, 33 — 81031 Aversa (CE) · **Tel.** 081 18708663 · **Cell.** 328 7077339
Email enrico.villano@nexuspartners.it · **PEC** enrico.villano@commercialistinapolinord.it · **Web** www.nexuspartners.it