

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato **Avv. Michelina Pratillo**, con studio in Aversa, Via Pietro Rosano n. 65, iscritto nell'Albo dell'Ordine degli Avvocati del Foro di Napoli Nord;

- vista la delega del G.E. dott.ssa Margherita Lojodice del 15.07.2024 ex lege 302/98;
- letti gli atti della procedura esecutiva n. R.G.E. 398/2021 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], giusto atto di pignoramento del 17.09.2021 trascritto in data 25.10.2021 ai nn. 52033/38398;
- vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 18 novembre 2025 alle ore 10.30 e seguenti**, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICHE
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

degli immobili ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

La presente vendita telematica avverrà attraverso il portale www.garavirtuale.it

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore **23.59 del giorno 17 novembre 2025**.

La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa ha luogo tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla delibazione sulle stesse, con l'avvertenza che - in caso di plurime offerte ammissibili - si procederà a gara la quale avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche di seguito indicate.

DISPOSIZIONI GENERALI

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA EDICOM FINACE SRL S.U.

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sito www.garavirtuale.it

REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita professionista delegato, avv. Michelina Pratillo

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita (www.garavirtuale.it)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per la presentazione dell'offerta è necessario essere muniti di firma digitale e di una casella di posta elettronica certificata. Si consiglia una attenta lettura delle indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia a cui espressamente si rinvia (www.pvp.giustizia.it).

Si specifica che il Ministero trasmetterà al gestore della vendita telematica unicamente le offerte presentate nelle forme e modalità corrette.

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

Si precisa che, 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.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita telematica;
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente (se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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;
- se il soggetto offerente è minorenni 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;

- 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.

CAUZIONE

L'importo della cauzione è fissato nella misura di **almeno il 10%** del prezzo offerto e dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita EDICOM FINANCE S.R.L. aperto presso Banca Sella e recante il seguente **IBAN: IT02A0326812000052914015770**.

La causale del bonifico dovrà contenere il numero della procedura esecutiva, il lotto per cui si partecipa e la dicitura "versamento cauzione" (ad esempio "Tribunale Napoli Nord RGE n. ____ Lotto ____ versamento cauzione").

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente la vendita, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. Si evidenzia che: l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; in caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente, a cura del gestore della vendita telematica, con bonifico all'IBAN di provenienza dello stesso.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. Per la compilazione e l'invio dell'offerta, si consiglia una attenta consultazione dei manuali e tutorial disponibili sul sito pvp.giustizia.it alla sezione "tutorial".

L'offerta va **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 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 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 D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta (comprensiva dei relativi 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), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

Solo ed esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma primo, DM 32/2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato michelina.pratillo@avvocatismcv.it

ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte. Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.garavirtuale.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella pec utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'atto della vendita il professionista delegato: verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; verificherà l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termine di avvenuto accredito del bonifico o meno; procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

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 ed il bene aggiudicato all'offerente;
- 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 ed il bene aggiudicato all'offerente 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 alla gara tra gli offerenti che avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI secondo le modalità e condizioni di seguito indicate:

- MODALITÀ E RILANCIO MINIMO: la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI e con rilancio minimo pari ad euro 1.000,00. La partecipazione alla gara e la formulazione delle offerte avverrà esclusivamente on-line tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella fissata dal delegato nell'avviso di vendita; il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- INIZIO E TERMINE DELLA GARA: la gara avrà inizio dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine alle ore 11.00 del giorno 20.11.2025;
- 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 fino 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 successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti.

La migliore offerta sarà individuata tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: a) maggior importo del prezzo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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 il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato salvo il caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione.

SALDO PREZZO E SPESE

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere, entro il termine indicato in offerta (che dovrà essere comunque non superiore a 120 giorni) ovvero - in mancanza - entro 120 giorni dall'aggiudicazione: a) a versare l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); b) a versare un importo pari al 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; c) a fornire, con dichiarazione scritta, al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 231/2007 ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c. (dichiarazione antiriciclaggio).

I versamenti relativi al saldo prezzo ed alle spese potranno essere effettuati: mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura che verrà comunicato all'aggiudicatario (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); ovvero mediante deposito al professionista delegato di assegni circolari non trasferibili, distinti per l'importo del saldo e delle spese, intestati al Tribunale di Napoli Nord con indicazione del relativo numero di procedura ("Tribunale Napoli Nord procedura esecutiva N.....RGE").

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.

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, 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.

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 dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale e/o tributario 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.

SULLA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario previa specifica istanza in tal senso da parte dell'aggiudicatario al professionista delegato da trasmettersi in forma scritta prima del deposito da parte dello stesso della bozza del decreto di trasferimento.

ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione 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 sia stata inferiore al valore d'asta.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490 c.p.c. primo comma;
2. Inserimento, unitamente alla perizia di stima, su rete Internet all'indirizzo www.asteannunci.it almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
3. Pubblicazione dell'avviso per estratto e in un giorno festivo sul quotidiano "IL MATTINO", ed. locale, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
4. Distribuzione di n. 500 missive pubblicitarie ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre 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.

ULTERIORI P R E C I S A Z I O N I

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Michelina Pratillo (tel. 0823.844660) facendone richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

Si avvisano i creditori (procedente ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse (anche a mezzo e-mail) al professionista delegato e che in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Casoria (NA) alla via Silvio Pellico 9, piano terzo, interno 32. È composto da n. 3 vani principali: cucina/soggiorno, due camere, un bagno, un corridoio ed un balcone.

L'immobile confina a nord con affaccio su cortile appartenente ad altra unità immobiliare, a sud con ballatoio comune, ad ovest con altra unità immobiliare facente parte dello stesso edificio e ad est con scala condominiale.

La detta unità immobiliare è riportata al Catasto fabbricati del Comune di Casoria al foglio 4 p.lla 917 sub 32, cat A/3, vani 3,5, sup. cat. 54 mq, via Silvio Pellico n. 9, int. 32 piano 3, rendita euro 280,18.

Ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che: Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale seppur presenta delle difformità solo planimetriche (in ordine alla demolizione della parete di confine tra le due camere da letto e la ricostruzione della stessa a circa 30 cm di distanza). Vi è Licenza Edilizia n. 1118 del 08/08/1963 rilasciata dal Comune di Casoria; lo stato dei luoghi non è conforme alla Licenza Edilizia n. 1118/63 in ordine alla realizzazione del fabbricato con modifiche della sagoma esterna, delle facciate e della conformazione planimetrica interna (sul punto si rimanda integralmente alla perizia di stima in atti ed in particolare al quesito n. 6); l'immobile risulta abusivo e non può ottenersi sanatoria; dal momento che è stato riscontrato che l'intero fabbricato è stato edificato in difformità rispetto al titolo abilitativo e, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Casoria (NA), non risultano pratiche di Variante alla Licenza Edilizia n°1118 dell'08/08/1963, né alcuna richiesta di sanatoria, né esiste certificato di agibilità/abitabilità, lo stesso risulta abusivo e non sanabile. Al riguardo si rimanda integralmente alla perizia di stima in atti ed ai relativi allegati. Non risulta ordine di demolizione del bene. L'immobile ricade in zona B2 "Nuovo centro". L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

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 dall'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA

Euro 45.300,00

OFFERTA MINIMA

Euro 33.975,00

Rilancio minimo in caso di gara: euro 1.000,00

Ogni immobile risulta meglio indicato e descritto nella perizia stimativa in atti, alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale ed urbanistica nonché lo stato di occupazione degli stessi.

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 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

Aversa (CE), 15.07.2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Michelina Prtillo

