

**Avv. Lucia Cerqua**  
80035 Nola (NA) – Corso Tommaso Vitale n. 110  
Tel. e Fax (+39) 081/2159462  
C. F. CRQLCU73C41I073M - PEC [luciacerqua@pec.giuffre.it](mailto:luciacerqua@pec.giuffre.it)

**Tribunale di Napoli Nord**

**III Sezione Civile - Giudice dell'Esecuzione dott. A. Auletta**

**Procedura N. 131/2023 R.G. ES.**

**AVVISO DI VENDITA**

L'Avv. Lucia Cerqua, con studio in Nola (NA), al Corso Tommaso Vitale n. 110, delegato ex art. 591 *bis* cpc dal Giudice dell'Esecuzione dott. A. Auletta per le operazioni di vendita in relazione alla procedura espropriativa immobiliare in epigrafe indicata;

vista l'ordinanza di delega del 10.6.2024;

accertata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione;

in adempimento dei provvedimenti di cui sopra;

**AVVISA**

che presso il proprio studio, in Nola (NA), al Corso Tommaso Vitale n. 110 il **giorno 18.12.2024, alle ore 13:00** procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** dei beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Arch. Michele Broccoletti allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di even-

tuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

### **LOTTO UNICO**

Descrizione: piena ed intera proprietà di appartamento, ubicato al piano primo di un fabbricato sito nel Comune di Lusciano (CE) al viale Alessandro Manzoni n. 2. L'appartamento si articola in soggiorno, camera da pranzo, tinello, disimpegno, tre camere, due bagni, un deposito/lavanderia, due balconi sul fronte sud e una loggia sul fronte ovest.

Confini: l'immobile confina a sud, a ovest e a nord con cortile condominiale e a est con vano scala condominiale;

Dati catastali: è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lusciano al foglio 3, p.lla 5023, sub. 7, categ. A/2, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale totale 153 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 145 mq, R.C. Euro 596,51, piano 1.

Regolarità edilizia: dalla relazione di stima risulta rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 27/2007 del 05/10/2007, inerente all'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, rilasciato ai sensi della Legge n. 47/1985, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a talune difformità. Rispetto a quanto rappresentato nei grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 27/2007, si evidenziano minime variazioni della sagoma, traslazioni delle tramezzature interne, l'assenza della parete curva posta all'ingresso e lievi spostamenti di alcune porte e di alcune finestre, oltre alla differenza di sagoma del blocco che ospita la cucina/tinello, che risulta essere costruito più a ovest.

Stato di Occupazione: vi è ordine di liberazione.

Valore d'asta/Prezzo base: € 62.000,00.

Offerta minima: € 46.500,00.

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00.

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET S.P.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet

[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la sottoscritta professionista delegata.

### **MODALITA' DELL' OFFERTA**

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno, eccetto il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c.

L'offerta può essere formulata 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 (<https://www.spazioaste.it>), cliccando sul

*link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cau-

zione (pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto) e del bollo, 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. L'OFFERTA DOVRA'

CONTENERE: 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 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; e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

**ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:**

- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso BANCA SELLA e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670;
- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

	- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei	
	beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniu-	
	ge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e	
	del versamento del saldo prezzo);	
	- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del	
	documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sotto-	
	scrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;	
	- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del	
	documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui ri-	
	sultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i pote-	
	ri;	
	- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della	
	procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rila-	
	sciata al soggetto che effettua l'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 di-	
	rettamente 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	
	sostituirà la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto ri-	
	chiedendo 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). <u>Si precisa</u>	
	che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sa-	

rà 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 dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it) con la precisazione che: a) l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente dovrà 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 determinerà l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Si precisa altresì che:

A) 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 primo comma DM n. 32 del 2015, l'offerta si potrà formulare all'indirizzo PEC del professionista delegato [luciacerqua@pec.giuffre.it](mailto:luciacerqua@pec.giuffre.it)

B) 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 sarà 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 parteci-

pazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### **CAUZIONE**

L'importo della cauzione, nella misura pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita recante l'IBAN sopra indicato (IT75A0326822300052136399670). Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 131/2023 R.G.ES., 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. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. Nello specifico 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 sito [www.spazioste.it](http://www.spazioste.it) accedendo alla stessa

(tramite credenziali personali). Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato:

- provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata. Il professionista

delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso 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.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

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 ed 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 salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà a) anzitutto alla gara tra gli offerenti con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci. All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara si procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione. Più precisamente la migliore offerta sarà individuata 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.

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 nel presente 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, non si darà luogo all'aggiudicazione e si procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

Si precisa che:

- la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI;

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

- ogni partecipante potrà formulare offerte in rilancio nel periodo di durata della gara;

- 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 20 dicembre 2024; 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). Una

volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

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

#### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere corrisposto entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione con le seguenti modalità: a) o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. n. 131/2023 RGES Trib. Napoli Nord"; b) o mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura utilizzando le coordinate bancarie che saranno fornite dal professionista delegato. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate come cauzione saranno acquisite a titolo di multa. L'aggiudicatario potrà corrispondere il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

#### **SPESE DI TRSFERIMENTO**

Entro il medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà versare un importo a titolo forfettario per gli oneri e le spese di trasferimento pa-

ri al 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione del professionista delegato.

### **REGIME DELLA VENDITA**

**1)** 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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**2)** 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 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.

**3)** Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**4)** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascr-

zioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero.

**5)** Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile, sarà effettuata dal custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti - con istanza scritta da trasmettere al sottoscritto professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico della bozza del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

### **PUBBLICITA' E INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, unitamente a copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima, delle planimetrie e dei rilievi fotografici ai sensi dell'art. 490, comma 1 cpc: sul "PVP"; - sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - mediante distribuzione ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postal-target contenenti l'annuncio della fissata vendita.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni possono essere acquisite, presso lo studio del professionista delegato, nominato custode giudiziario ex art. 560 c.p.c., previo appuntamento telefonico. Per la visione degli immobili le richieste di visita potranno, altresì, essere inoltrate utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

Nola lì 16.09.2024

La professionista delegata