

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**

**V Sezione Civile – G.E. dott.ssa Maria Luisa Buono**

**Procedura N. 32/2024 R.G.ES.**

**AVVISO DI VENDITA**

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

visto il provvedimento di delega del 26.11.2024;

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 **20 MAGGIO 2025, ore 15:00** procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** dei beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dall' Arch. *Carla Conte*, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.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 1**

Descrizione: piena ed intera proprietà di appartamento al piano secondo di un edificio di cinque piani fuori terra, con ascensore e senza servizio di portierato sito in Napoli alla Via Eleonora Pimentel de Fonseca n. 16, Scala B, piano 2, interno 5, composto da ingresso/cucina, una camera e bagno, oltre ad un balcone ed un'area soppalcata, realizzati in assenza di titolo autorizzativo. I due ambienti sono orientati a nord/ovest ed affacciano entrambi sul cortile condominiale.

Confini: a sud/ovest con immobile int. 4, a nord/ovest con cortile condominiale, a nord/est con immobile int. 6, a sud/est con pianerottolo e cassa scala.

Dati catastali: è identificato nel NCEU del Comune di Napoli alla Sezione VIC, foglio 10, particella 402, subalterno 58, natura A4, consistenza 2,5 vani, rendita euro 99,42.

Regolarità edilizia: l'immobile non è conforme alla planimetria catastale del 16/11/1939 per la realizzazione abusiva di un'area soppalcata, di un balcone, dell'apertura di un piccolo finestrino in bagno e per la diversa distribuzione interna.

Stato di occupazione: libero.

Prezzo base: euro 53.000,00.

Offerta minima: euro 39.750,00.

Rilancio minimo: euro 2.000,00.

### **LOTTO 2**

Descrizione: piena ed intera proprietà di appartamento sito in Napoli,

con doppio ingresso, da Via Carlo della Gatta, n. 15, piano T e dalla Scala B del fabbricato alla Via Eleonora Pimentel de Fonseca, n. 16 (unica porta al piano T), diviso in due porzioni; la porzione con accesso da Via Carlo della Gatta, n. 15 è composta da una camera, quasi interamente soppalcata, cucina e bagno; la porzione con accesso dalla Scala B è composta da ingresso, cucina, camera e bagno ed è quasi interamente soppalcata.

Confini: a sud/ovest con immobile ingresso Scala B, a nord/ovest con cortile condominiale ed immobile Via Carlo della Gatta, 17, a nord/est con Via Carlo della Gatta, a sud/est con pianerottolo e cassa scala ed immobile Via Carlo della Gatta, 13.

Dati catastali: è identificato nel NCEU del Comune di Napoli alla Sezione VIC, foglio 10, particella 402, subalterno 14, Cat. A4, consistenza 3,5 vani, piano T, rendita euro 101,23.

Regolarità edilizia: Dalla relazione dell'esperto stimatore si evince che "Il fabbricato di cui parte l'immobile staggito ricade in: "Zona A - insediamenti di interesse storico - art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nordoccidentale". Il fabbricato è identificato tra le unità edilizie di base otto-novecentesche e novecentesche originarie o di ristrutturazione a corte di cui agli artt. 86 e 87 delle norme di attuazione. Nell'immobile sono state rilevate alcune difformità realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo ed in violazione delle normative edilizie.

Stato di occupazione: occupato con contratto di locazione opponibile.

Prezzo base d'asta: euro 62.000,00

Offerta minima: euro 46.500,00.

Rilancio minimo: euro 2.000,00.

## MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

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

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet  
[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la  
sottoscritta professionista delegata, Avv. Lucia Cerqua.

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 ge-  
store della vendita telematica ([https:// www.astetelematiche.it](https://www.astetelematiche.it)), cliccan-  
do sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in ven-  
dita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della  
cauzione (pari al 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.

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

L'OFFERTA DOVRA' CONTENERE: a) i dati del presentatore (dati anagra-  
fici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile); b) l'indirizzo della ca-  
sella 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 recante il seguente IBAN: **IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE) ;**

- 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 coniuge (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 sottoscrive 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 risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

In via alternativa, 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 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 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 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 precisa 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 intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

#### **CAUZIONE**

L'importo della cauzione dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita recante l'IBAN sopra indicato. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 32/2024 R.G.ES. Trib. Napoli Lotto n.\_\_\_\_", 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. 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, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

#### **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. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 la professionista delegata 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.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Preliminarmente la professionista delegata verificherà l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

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 si ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero 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) in ogni caso alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo il si-

stema dei plurimi rilanci.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti si 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.

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

#### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

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

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-*

	<i>line</i> le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito	
	www.astetelematiche.it	
	- ogni partecipante potrà formulare offerte in rilancio nel periodo di du-	
	rata della gara in misura non inferiore a quella fissata nel presente avvi-	
	so;	
	- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni ri-	
	lancio effettuato;	
	- la gara avrà inizio nel momento in cui saranno completate le verifiche di	
	ammissibilità delle offerte;	
	- la gara avrà termine alle ore 11.00 del 22 maggio 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 aumen-	
	to 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;	
	- alla professionista delegata l'elenco delle offerte in aumento formulate e	
	di coloro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti av-	
	verranno tramite l'indirizzo PEC comunicato dal soggetto partecipante e	
	tramite SMS.	
	A quel punto si procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla	

eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta o mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. n. 32/2024 R.G.ES. RGES Trib. Napoli lotto n.\_\_\_\_" o con bonifico sul conto *corrente* intestato alla procedura mediante le coordinate bancarie che saranno fornite dalla delegata. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate come cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

### **SPESE DI TRASFERIMENTO**

Entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà versare per le spese di trasferimento un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione della professionista delegata.

### **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 trascrizioni 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 a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti - con istanza scritta da trasmettere alla professionista delegata, prima del deposito nel fascicolo telematico della bozza del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie, saranno resi noti, mediante pubblicazione: a) ai sensi dell'art. 490, com-

ma 1 cpc sul "PVP"; b) ai sensi dell'art. 490, comma 2 cpc, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it)), nonché sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); c) tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti internet Casa.it e Idealista.it di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita; d) ed inoltre mediante distribuzione di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile in vendita.

Per la visita all'immobile gli interessati potranno, altresì, inoltrare richiesta mediante il PVP.

Nola lì 15.02.2025

La professionista delegata