

**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 NOLA**

**II Sezione Civile - Giudice dott.ssa E. Bernardel**

**Procedura espropriativa immobiliare N. 79/2024 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 E. Bernardel per le operazioni di vendita in relazione alla procedura espropriativa in epigrafe indicata;

visto il provvedimento di delega del 10.02.2026;

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 del provvedimento di cui sopra;

**AVVISA**

che presso il proprio studio, in Nola (NA), al Corso Tommaso Vitale n. 110, il giorno **7 LUGLIO 2026, ore 15:00** procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** dei beni immobili analiticamente descritti nella perizia di stima e successive integrazioni redatte dall'Arch. Giuseppe Alexander de Siena, disponibili per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo

gravanti sui beni.

### LOTTO 1

Descrizione: Bene 1 - diritto di proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato in Acerra (NA), al Corso Vittorio Emanuele II n. 29 (ex 25), al piano terra, facente parte di un maggiore fabbricato a carattere residenziale, la cui accessibilità avviene dalla corte centrale, identificato nel C.F. al FG 53, part. 266, sub 6, categoria A/4, classe 3, consist. 1,5 vani, r.c. 66,62.

Confini: ad est con corte comune di cui alla part. 267; a nord ed a sud con altre proprietà private appartenenti allo stesso complesso edilizio in part. 266, e a ovest con area libera in proprietà privata di cui alla part. 871. Al piano superiore è confinante con il Bene 2, sub 47.

Regolarità edilizia: dalla relazione di stima risulta che *"il Bene n. 1 non è conforme alla regolarità edilizia per la presenza di minori manufatti che andranno demoliti e riportati allo stato originario ante 1967"*.

Stato di Occupazione: occupato.

Valore di stima/Prezzo base: euro 47.049,00.

Offerta minima: euro 35.286,75.

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

### LOTTO 2

Descrizione: Bene 2 - diritto di proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in Acerra (NA), al Corso Vittorio Emanuele II n. 29 (ex 25), piano 1 di un complesso edilizio con carattere residenziale multiplo, edificato su tre livelli, il cui ingresso avviene direttamente dal ballatoio comune che perimetra la corte centrale al piano primo e dove sono collocate due por-

	te per l'accesso diretto ai due ambienti dell'immobile. E' riportato nel C.F.	
	al FG 53, part. 266, sub 47, categoria A/4 classe 4, consist. 4 vani, r.c.	
	206,58; - Bene 3 - diritto di proprietà per la quota di 1/1 di soffitta in	
	Acerra (NA), al Corso Vittorio Emanuele II n. 29 (ex 25) piano 2, identifi-	
	cata nel C.F. al FG 53, part. 266, sub 48, categoria C/2, consist. 65 mq, r.c.	
	100,71;	
	<u>Confini</u> : confinano entrambi ad est con corte comune di cui alla part. 267;	
	a nord ed a sud con altre proprietà private appartenenti allo stesso com-	
	plesso edilizio in part 266, e a ovest con area libera in proprietà privata	
	di cui alla part. 871. Il Bene n. 2 è confinante al piano inferiore con Bene	
	1, sub 6 ed al piano superiore con Bene n. 3, sub 48.	
	<u>Regolarità edilizia</u> : dalla relazione di stima risulta che "i Beni n. 2 e n. 3 ri-	
	sultano regolari dal punto di vista della conformità edilizia".	
	<u>Stato di Occupazione</u> : libero.	
	<u>Valore di stima/Prezzo base</u> : euro 87.234,00.	
	<u>Offerta minima</u> : euro 65.425,50.	
	<u>Rilancio minimo in caso di gara</u> : euro 2.000,00.	
	<b>MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA</b>	
	Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE	
	INLINEA S.P.A.	
	Il portale del gestore della vendita telematica è il sito	
	<a href="http://www.astetelematiche.it">www.astetelematiche.it</a>	
	Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la	
	sottoscritta professionista delegata.	
	<b>MODALITA' DELL' OFFERTA</b>	
	3	

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, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente", pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Effettuato l'accesso, l'utente ricercherà 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) e selezionerà il pulsante "partecipa" per accedere al modulo web "Offerta telematica" sopra indicato che consentirà l'inserimento dei dati e della documentazione necessaria.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte; nella ipotesi di vendita in più lotti la predetta limitazione opera in relazione al singolo lotto.

L'OFFERTA DOVRA' CONTENERE: a) i dati del presentatore (dati anagra-

fici, 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), con la precisazione che in fase di compilazione dell'offerta, 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, 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 di stima e di accettare il regolamento di partecipazione.

**ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto

	della procedura dell'importo della cauzione;	
	- 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.	
	<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).	

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. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Pagamenti PagoPA" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. Solo 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 al seguente indirizzo PEC [luciacerqua@pec.giuffre.it](mailto:luciacerqua@pec.giuffre.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 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, nella misura pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, dovrà essere versato tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca Sella SpA, intestato a "Trib. No- la RGE 79/2024 lotto n....." mediante le seguenti coordinate bancarie IBAN IT 55 J 03268 40021 052223050920.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi precisato l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dal-

le deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

La professionista delegata 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.

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 portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte la professionista delegata:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti nonché l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- 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

tica 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 sia 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 sia 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. Nel qual caso si procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

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, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; b) qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; entità della cauzione prestata; priorità temporale nel deposito

dell'offerta.

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

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

Si precisa che:

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

- ogni partecipante potrà formulare offerte in rilancio nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella fissata nel presente avviso;

- 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 9 luglio 2026; 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;

- alla professionista delegata l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Le comunicazioni ai partecipanti avverranno tramite l'indirizzo PEC comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Si procederà dunque 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 perentorio e non prorogabile di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione con le seguenti modalità: a) o mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. n. 79/2024 RG TRIB NOLA Lotto n....."; ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto *corrente* intestato alla procedura, mediante le coordinate bancarie che saranno fornite dalla professionista 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 versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare un ulteriore importo nella misura pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che la delegata riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici

fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

### **DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO**

Ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c. l'aggiudicatario, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire alla professionista delegata le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. Nell'ipotesi in cui la dichiarazione non sia resa, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

### **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)** In conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020, l'aggiudicatario, entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo, potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti.

#### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso sarà pubblicato, 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, a) sul "PVP"; b) sul sito *internet* [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) c) tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, mediante 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 giu-

diziaria 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) mediante divulgazione di una riproduzione dell'avviso in n. 500 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi.

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

Maggiori informazioni sulla vendita possono essere acquisite, presso lo studio della professionista delegata, nominata custode giudiziario ex art. 560 c.p.c., previo appuntamento telefonico (349/3555470).

Per la visione dei beni immobili le richieste potranno, altresì, essere inoltrate utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Nola lì 30.03.2026

La professionista delegata