

**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 NOCERA INFERIORE**

**I Sezione Civile - Giudice dell'Esecuzione dott. P. Velleca**

**Procedura N. 124/2021 R.G. ES. (procedimenti riuniti n. 160/2022 e**

**63/2022 R.G. ES.)**

**AVVISO DI VENDITA**

\*\*\*\*\*

L'Avv. Lucia Cerqua, delegato ex art. 591 *bis* cpc, dal Giudice dell'Esecuzione dott. P. Velleca per le operazioni di vendita in relazione alla procedura espropriativa immobiliare in epigrafe indicata;

visto il provvedimento di delega del 15.03.2023 nonché il decreto 14.02.2024 con il quale il G.E. ha dichiarato la decadenza dell'aggiudicazione e contestualmente disposto il prosieguo delle operazioni di vendita secondo le modalità indicate nella predetta ordinanza di delega;

accerta 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 dagli atti; in adempimento dei provvedimenti di cui sopra;

**A V V I S A**

che, presso il proprio studio, sito in Nola (NA), al Corso Tommaso Vitale n. 110, il giorno **21 MAGGIO 2024**, alle ore 14:30 procederà alla VENDITA

SENZA INCANTO con modalità telematica "ASINCRONA" dei beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Ing. Alessandro Sebastianelli allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazio-

ne sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ed alla quale si

fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

### LOTTO N. 5

Descrizione: piena proprietà di villa composta da quattro piani, con circostante terreno pertinenziale, in Sarno (SA), alla via Bracigliano 88, piano S1, T, 1,2, NCEU Foglio 24, p.lla 813, Cat. A7, Cl. 5, vani 10, r.c. 1.910,89.

Confini: l'immobile confina a NORD con corte esclusiva (p.lla 813); ad EST con corte esclusiva (p.lla 813); a SUD con corte esclusiva (p.lla 813); ad OVEST con corte esclusiva (p.lla 813).

Regolarità edilizia: dalla relazione dell'esperto stimatore risulta rilasciata concessione edilizia N. 2748 del 5/06/1989. I grafici dell'appartamento dell'ultima pratica edilizia NON corrispondono allo stato di fatto dell'immobile, per la presenza di un locale cantina e una diversa ripartizione interna, come meglio descritti nella relazione di stima e a cui si rimanda anche in ordine alla loro sanabilità.

Stato di Occupazione: occupato.

Prezzo base: euro 285.750,00.

Offerta Minima: euro 214.312,50.

Rilancio minimo: euro 5.000,00.

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA 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 sotto-

scritta professionista delegata, Avv. Lucia Cerqua.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE DI ACQUISTO**

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, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. presentando, con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" (o *trasmessa a mezzo PEC come di seguito indicata*) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo, dovuto per la legge con modalità telematica. L'offerta dovrà contenere: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione nella misura del **CINQUANTA PER CENTO (50%)** del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura; b) 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); c) se il soggetto offerente è minorenne 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; d) 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; e) 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. *In via alternativa*, l'offerta potrà essere: a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa

a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) 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 (fermo restando 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 D.M. n. 32 del 2015). L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata 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); 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, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta potrà essere formu-

lata mediante invio al seguente indirizzo PEC [luciacerqua@pec.giuffre.it](mailto:luciacerqua@pec.giuffre.it)

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma,

D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga

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 ven-

dita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di

vendita. L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2)

stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma

dell'articolo 568 e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a

mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura espropria-

tiva ed indicato nell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., in misura non inferiore al

*decimo del prezzo proposto.*

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno

precedente la data della vendita.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che

l'accredito delle somme abbia luogo ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE

LA DATA DELLA VENDITA. Sarà quindi onere dell'offerente acquisire

presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e

alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul

conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. 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.

### CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del **CINQUANTA PER CENTO (50%)** del prezzo offerto dovrà essere versato tramite bonifico bancario, con causale "*versamento cauzione*", sul conto corrente acceso presso la Banca Sella SpA, intestato a "Proc. n. 124/2021 R.G.ES. Tribunale di Nocera Inferiore Lotto n. 5" mediante le seguenti coordinate bancarie IBAN IT 22 T 03268 40021 052773033310.

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.

### ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali avverranno tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, avrà luogo tramite l'area riservata del predetto portale, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta; in caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.

### VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

La professionista delegata verificherà preliminarmente 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 ed all'esito di tale verifica procederà come di seguito.

Nell'ipotesi di presentazione di un' UNICA OFFERTA AMMISSIBILE: 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 (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che: • in primo luogo, il professionista 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. Nel primo caso, si pronuncerà nuovo avviso di vendita e si comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, si procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.; b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti la professionista delegata procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: si individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: • maggior importo del prezzo offerto; • a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; • a parità al-



trèsì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; • a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta; si procederà infine come segue: • 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 asincrona telematica sulla base dell'offerta più alta secondo il sistema dell'**UNICA OFFERTA SEGRETA**. La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste e avrà una durata di trenta minuti durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito; allo scadere del termine il professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta. Ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.



### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine improrogabile di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca Sella SpA, intestato a "Proc. n. 124/2021 R.G.ES. Tribunale di Nocera Inferiore Lotto n. 5", utilizzando il seguente codice IBAN IT 22T03268 40021 052773033310.

### **SPESE DI TRASFERIMENTO**

Nel medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà versare un ulteriore importo per le spese di trasferimento nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15% e il 25%), salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. In caso di inadempimento 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) Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario e a spese dell'aggiudicatario, sempre che questi non dichiari di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine detta attività. Si precisa che, in conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020, entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti.

#### **PUBBLICITA' E INFORMAZIONI**

La pubblicità del presente avviso, unitamente agli ulteriori allegati, sarà effettuata: a) ai sensi dell'art. 490, comma 1 cpc, sul "PVP"; b) sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); c) mediante distribuzione n. 200 missive pubblicitarie

con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita; d) mediante pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) – almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita 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. 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 degli immobili le richieste potranno, inoltre, essere inoltrate utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

Nola lì 26 febbraio 2024

Il professionista delegato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it