

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**

**XIV Sezione Civile - Giudice dell'Esecuzione dott.ssa L. Martano**

**Procedura N. 308/2024 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 L. Martano, per le operazioni di vendita in relazione alla procedura espropriativa immobiliare in epigrafe indicata;

visto il provvedimento di delega del 06/05/2025;

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 il giorno **16 DICEMBRE 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' Ing. Giuseppe Vecchione, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sui siti internet [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 eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

## LOTTO UNICO

Descrizione: quota di ½ di proprietà di immobile ubicato in Napoli, alla Via Camillo Boldoni n. 19, al piano 3 di un fabbricato e senza ascensore, composto da soggiorno, bagno, angolo cucina, soppalco destinato a zona notte e balcone.

Confini: a nord con corte, ad est con vano scala, ad ovest con altra U.I.U. e a sud con via Boldoni.

Dati catastali: identificato nel C.F. Sez. POR, Fg. 2, P.lla 38, sub. 52, cat. A/5, cl. 6, vani 1,5, r.c. 77,47 €.

Regolarità edilizia: dalla relazione di stima risulta quanto segue: *“il fabbricato lo stato dei luoghi non corrisponde allo stato catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nella realizzazione di un locale bagno e la realizzazione di una zona soppalcata. Il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 1940, come riportato in planimetria catastale e, a seguito delle verifiche effettuate presso il S.U.E., Ufficio Condono e Antiabusivismo, è risultato che le modifiche sopra descritte risultano realizzate in assenza di autorizzazione, in quanto non risultano richieste autorizzative presentate”.*

Stato di Occupazione: occupato *sine titolo*.

Prezzo base: euro 26.650,00.

Offerta minima: euro 19.987,50.

Rilancio minimo in caso di gara: euro 1.500,00.

**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

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 ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita; l'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n.

32/2015, con la precisazione che, 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.

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 minorenni, 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; e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di parteci-

pazione.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI: - la documentazione atte-

stante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia

della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico ban-

cario sul conto del gestore della vendita suddetto aperto presso Banca

Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: **IT 29 C**

**03268 22300 052136399672;**

- 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 depositato 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 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.

In via alternativa, l'offerta potrà essere sottoscritta con firma digitale e

trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure di-



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.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della 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. Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 308/2024 R.G.ES. Lotto unico*", 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 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 commis-

sioni 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 della professionista delegata. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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.

### ESAME E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In via preliminare si provvederà a verificare l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza. All'esito, si procederà come segue:

- 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

	<p>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 il professionista 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.</p>	
	<p>- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si darà corso: a) in ogni caso alla gara ex art. 573 c.p.c. <u>con modalità ASINCRONA TELEMATICA, sulla base dell'offerta più alta, secondo il sistema dei pluri rilanci.</u></p>	
	<p>All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti sarà individuata 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.</p>	
	<p>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.</p>	
	<p>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</p>	
	<p>8        Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni        riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

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 sulla base dell'offerta più alta, secondo il sistema dei PLURIMI

#### RILANCI.

Più precisamente:

- 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 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 18 dicembre 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).

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 co-

municato 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 corrisposto 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 circo-

lare non trasferibile intestato a "Proc. n. 308/2024 RGES Trib. Napoli lotto

unico"; o con bonifico sul conto *corrente* intestato alla procedura median-

te le coordinate bancarie che saranno fornite dalla professionista delega-

ta.

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 termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le mede-

sime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà versare un importo

pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, fatta salva di-

versa determinazione della professionista delegata.

## DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c. l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del prezzo, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire alla professionista delegata le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. Se entro il termine di cui sopra non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c. il G.E. con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa e restituzione del saldo prezzo e del fondo spese all'aggiudicatario decaduto.

## 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 ridu-

zione 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 della professionista delegata 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, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salva dichiarazione espressa di esonero.

#### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente a copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima, delle planimetrie e dei rilievi fotografici:

a) ai sensi dell'art. 490, comma 1 cpc sul "PVP"; b) 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) d)

tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie In-linea S.p.A. - sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.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 indicazio-

ne dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita; d) mediante distribuzione di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile in vendita.

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

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

Napoli lì 08.09.2025

La professionista delegata