

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

Tribunale di Napoli

V Sezione Civile - Giudice dell'Esecuzione dott.ssa E. Asprone

Procedura N. 582/2023 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. Asprone, per le operazioni di vendita in relazione alla procedura espropriativa immobiliare in epigrafe indicata;

visto il provvedimento di delega del 18/09/2025;

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 dei provvedimenti di cui sopra;

AVVISA

che il giorno **29 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 redatta dal Arch. Francesca Palomby, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e 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

Oggetto: piena ed intera proprietà di immobile ad uso abitazione di tipo economico, in Napoli alla via Domenico Padula n. 89, posto al piano rialzato (piano terra catastale), interno 2, con l'ingresso originario dalla porta, sulla sinistra, per chi sale, del pianerottolo di invito del blocco scala condominiale, attualmente frazionato fisicamente in due alloggi (A e B), non comunicanti tra loro, aventi ingressi indipendenti. L'appartamento A, con ingresso dalla scala comune, attraverso la porta sulla sinistra del pianerottolo condominiale, per chi sale, è composto da: soggiorno con nicchia-armadio a muro, cucina-pranzo, camera con bagno, lavanderia, ripostiglio, oltre ad un balcone con affaccio sull'area scoperta comune, con una superficie calpestabile di circa 102 mq più la superficie del balcone di circa 7.70 mq. L'appartamento B, con ingresso dall'area scoperta comune, attraverso una balconata chiusa da una veranda, è composto da: zona di ingresso posta sul balcone con veranda, ripostiglio, cucina, camera con bagno, disimpegno, cameretta, zona lavanderia, con una superficie calpestabile di circa 52 mq più la superficie del balcone con veranda di circa 10.20 mq.

Dati catastali: riportato in Catasto fabbricati di Napoli alla Sez. PIA, foglio 10, particella 623, sub 107, categ. A/3, cl. 1, cons. 5.5 vani, R.C. euro 511,29.

Confini: ad ovest con edificio di proprietà di terzi o aventi causa (p.lla 616); a nord con scala comune più proprietà di terzi aventi causa (interno 1); ad est con area scoperta comune.

Regolarità edilizia: dalla relazione di stima si rileva che l'immobile è stato

costruito in assenza di titoli edilizi e per la sanatoria delle opere abusive risulta presentata una domanda di condono ai sensi della Legge 724/94, pratica n. 3613 del 28.02.1995, in attesa di istruzione. Lo stato dei luoghi è totalmente difforme dal grafico allegato alla domanda di sanatoria, con frazionamento fisico dell'immobile in due distinti alloggi più aumento di superficie e cubatura, con abusi edilizi allo stato non sanabili che hanno trasformato l'oggetto della pratica in un organismo edilizio completamente diverso e perciò molto probabilmente suscettibile di diniego della sanatoria richiesta.

Stato di Occupazione: occupato.

Prezzo base: € 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00).

Offerta minima: € 61.200,00 (sessantunomiladuecento/00).

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00 (duemila/00).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

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

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 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; 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 suddetto, 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	

cettazione 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 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. 582/2023 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, 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 della professionista delegata. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del si-

to 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.

ESAME E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In via preliminare 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. All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, 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 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.

- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si darà corso: a) in ogni caso alla gara ex art. 573 c.p.c. con modalità ASINCRONA TELEMATICA, sulla base dell'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti la professionista delegata 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

	Si precisa che:	
	- la gara 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 <i>on-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 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 31 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;	
	- al professionista delegato 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 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 circolare non trasferibile intestato a "Proc. n. 582/2023 *RGES Trib. Napoli lotto unico*"; o con bonifico 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 termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa 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

dall'aggiudicazione, con perdita della cauzione a titolo di multa e restitui-

zione 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 trova-

no 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 ri-

duzione 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

diformità 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 modifica-

to 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, 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 custode.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà pubblicato, a cura della professionista delegata, 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 www.asteanunci.it e www.astalegale.net d) mediante pubblicazione - tramite il sistema "Re-te Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea 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 indicazione 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>



Nola lì 12.05.2026

La professionista delegata

