

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

XIV Sezione Civile – G.E. dott. Francesco Abete

Procedura N. 8/2021 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. Francesco Abete per le operazioni di vendita in relazione alla procedura espropriativa immobiliare in epigrafe indicata;

visto il provvedimento di delega del 12.3.2026;

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 dei provvedimenti di cui sopra;

AVVISA

che presso il proprio studio, in Nola (NA), al Corso Tommaso Vitale n. 110 il giorno **7 LUGLIO 2026, ore 14:30** procederà alla **VENDITA**

SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE CON EVENTUALE

GARA IN MODALITA' ASINCRONA dei beni immobili analiticamente de-

scritti nella perizia redatta dall' Arch. Adriana Pettinati, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sui siti internet

www.astegiudiziarie.it www.asteannunci.it e 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 proprietà di locale terraneo, sito in Napoli, alla via A. Manzoni n. 122/L, con accesso direttamente dalla strada e precisamente dal civico 122/L, ovvero dalla prima porta posta a sinistra per chi esce dall'androne del fabbricato (civico 122) di cui esso è parte. L'immobile si compone di un unico ambiente fronte strada con servizio posto sul retro (bagno e antibagno non abitabili, di un piccolo mezzanino posteriore con ripostiglio, ricavato nella maggiore altezza, su soppalco posto in proiezione verticale sul locale di servizio.

Dati catastali: C. F. Sez. Urbana: CHI, foglio 25, particella 446, sub 4, zona cens. 10, categoria C/1, classe 15, consistenza 22 mq, sup. catastale 27 mq, rendita euro 1.147,57.

Confini: - Nord-est con proprietà aliena attualmente fusa all'u.i.u. pignorata; - Sud-est con strada di accesso (via Manzoni); - Sud-ovest con guardiola portiere e androne del fabbricato (via Manzoni 122).

Regolarità edilizia: dalla relazione dell'esperto stimatore risulta rilasciata licenza edilizia n. 1313 dal Comune di Napoli in data 23.12.1955 (pratica n. 1200/55. Sussistono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione rappresentata nella relativa planimetria catastale e precisamente: fusione con unità attigua non oggetto di pignoramento, diversa disposizione degli spazi interni, maggiore profondità dell'immobile, realizzazione di un mezzanino e lieve difformità di sagoma presumibilmente per errata rappresentazione grafica, variazione di altezza per la presenza del controsoffitto.

Stato di occupazione: in corso di liberazione.

Prezzo base: euro 100.000,00.

Offerta minima: euro 75.000,00.

Rilancio minimo: euro 2.000,00.

LOTTO 2

Descrizione: piena proprietà della porzione immobiliare, sita in Napoli alla Via Piave n. 20, al piano rialzato, avente accesso dalla porta attigua (civico n. 209/a) all'androne del fabbricato di cui è parte, composta da ingresso, un magazzino, tre vani adibiti a deposito, disimpegno, un locale originariamente usufruito come wc (con piccolo mezzanino soprastante), locale farmacia con annesso piccolo camerino. Sono parti integranti un balcone a livello prospiciente, via Giustiniano attualmente non utilizzato e l'area urbana (C.T. al F. 127, p.lla 187), posta ad una quota inferiore, al piano terra, accessibile dal locale farmacia attraverso una piccola rampa in ferro. Attualmente l'immobile risulta fuso all'unità attigua distinta in C.F. alla Sez. Soc. foglio 6, p.lla 186 sub 101, non pignorata e di proprietà aliena.

Dati catastali: Sez. Urbana: SOC, foglio 6, particella 186, sub 12, zona cens. 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 88 mq, totale escluse aree scoperte 83 mq. rendita Euro 632,66; - Sez. Urbana: SOC, foglio 6, particella 186, sub 13, zona cens. 5, categoria C/1, classe 10, consistenza 40 mq, sup. catastale 42 mq, rendita Euro 1.772,48; annessa area urbana identificata in C.T. al F. 127, p.lla 187, qualità ente urbano, sup. 0.59 are, Reddito Dominicale 0.0, reddito agrario 0.0.

Confini: -Nord-est con via Piave; - Nord-ovest con via Giustiniano e area

comune identificata al C.T con Foglio 127, p.lla 189; - Sud-est con androne, vano scala, ballatoio di accesso e u.iu, Soc/6, p.lla 186, sub 101.

Regolarità edilizia: Dalla relazione dell'esperto stimatore risulta che:

"all'interno dei titoli di provenienza non sono stati indicati gli estremi della licenza edilizia con cui fu edificato il fabbricato di cui è parte la consistenza

immobiliare staggita. L'immobile è antecedente al primo settembre del

1967". Sussistono le seguenti difformità edilizie: ampliamento della sa-

goma del corpo di fabbrica in corrispondenza dell'originario terrazzino

prospiciente la strada di accesso, mezzanino sul wc, variazione prospetti-

ca nonché diversa dislocazione degli spazi interni.

Stato di occupazione: occupato con contratto di locazione opponibile.

Prezzo base d'asta: euro 200.000,00

Offerta minima: euro 150.000,00.

Rilancio minimo: euro 3.000,00.

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 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.spazioaste.it>), cliccando sul

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 Astalegale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: **IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE)**;

- 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 minorenne 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

nistero 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 ; 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 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. 8/2021 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




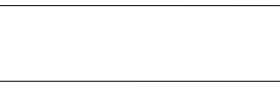
L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it 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.

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.

	<p>Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE: a) se</p>	
	<p>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>	
	<p>l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei</p>	
	<p>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.</p>	
	<p>Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà:</p>	
	<p>a) in ogni caso alla gara ex art. 573 c.p.c. <u>con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci.</u></p>	
	<p>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: A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni</p>	
	<p>anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore); B) in caso di mancanza di rilanci i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità</p>	
	<p>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 "valo-</p>	
	<p>10 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

	re 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 l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:	
	a) la professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;	
	b) in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.	
	Nel primo caso, si provvederà a trasmettere gli atti al G.E. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore.	
	Nel secondo caso, si procederà alla deliberazione 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 <u>PLURIMI RILANCI</u> .	
	In particolare:	
	- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente <i>online</i> le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it	
	- ogni partecipante potrà formulare offerte in rilancio nel periodo di du-	

	rata 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 saranno completate 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 e 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. 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 <u>120 giorni</u> 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. 8/2021 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.

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c. entro il termine stabilito per il deposito del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. Se nel termine di cui sopra non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c. l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di 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 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

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 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 trascri-

zioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista de-

legato 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'interes-

se e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salva di-

chiarazione espressa di esonero del custode da parte dell'aggiudicatario

stesso.

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: a) pubblicazione ai sensi dell'art. 490, comma 1 cpc sul "PVP"; b) ai sensi dell'art. 490, comma 2 cpc, sui siti internet www.astegiudiziarie.it www.asteannunci.it e www.astalegale.net; c) pubblicazione tramite il sistema "Rete 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) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita; e) pubblicazione - tramite il servizio "Social Media Marketing" - di un annuncio all'interno di apposite pagine dedicate alle vendite del Tribunale sui principali Social Media ed, in particolare, all'interno della pagina Facebook "*Aste Giudiziarie Inlinea - Tribunale di Napoli*", a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed all'interno della pagina Instagram "*astalegale_tribunalenapoli*", a cura della Società Astalegale.net. Per la visita all'immobile gli interessati potranno, altresì, inoltrare richiesta mediante il PVP.

Nola lì 30.03.2026

La professionista delegata