

**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 Nord****III Sezione Civile - Giudice dell'Esecuzione dott. A. Buffardo****Procedura N. 134/2023 R.G. ES.****AVVISO DI VENDITA**

L'Avv. Lucia Cerqua, con studio in Nola (NA), al Corso Tommaso Vitale n.

110, delegato ex art. 591 *bis* cpc dal Giudice dell'Esecuzione dott. A. Cir-  
ma per le operazioni di vendita in relazione alla procedura espropriativa

immobiliare in epigrafe indicata;

vista l'ordinanza di delega del 23.09.2024;

accertata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pigno-  
ramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documenta-  
zione 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 10.06.2025, alle ore 15:00** 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. F. Russo, allegata al fascicolo

dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sui siti web

[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 even-

tuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Oggetto: piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato "Parco dei Gerani" ubicato nel Comune di Marano di Napoli (NA) all'attuale via Unione Sovietica n. 69, e precisamente: - appartamento al piano primo (1°), scala A, interno n. 3, avente accesso dal ballatoio comune del vano scala, seconda porta (porta centrale) di chi sale le scale e di chi esce dal vano ascensore, composto da ingresso/soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere, due bagni, oltre a due balconi (*prospettanti a sud e ovest su via pubblica*); - autorimessa (box auto) al piano primo sottostrada (S1), con accesso dallo spazio di manovra, sesta apertura a sinistra di chi percorre la corsia, composta da un unico vano, a forma pressoché rettangolare, con soppalco con elementi in ferro e scaletta di accesso al livello superiore.

Confini: l'appartamento confina a *nord* con altra u.i.u. (interno 4), a *sud* e a *ovest* con area esterna (via pubblica Unione Sovietica) e a *est* con altra u.i.u. (interno 2); l'autorimessa confina a *nord* e a *sud* con altre u.i.u., a *est* con corridoio di manovra;

Dati catastali: l'appartamento al piano primo è distinto al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 330, Sub 9, Categoria A/2, Cl. 7, consistenza 6,5 vani, r.c. euro 654,61; l'autorimessa (box auto) al piano primo sottostrada (S1) è distinta al N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 330, Sub 51, Categoria C/6, Cl. 5, consistenza 20 mq, r.c. euro 92,96.

Regolarità edilizia: dalla relazione di stima risultano rilasciate le seguenti concessioni edilizie: - Concessione per l'Esecuzione Lavori Edili n. 2078 del 21.05.1981; - Concessione per l'Esecuzione Lavori Edili n. 2079 del

	26.05.1981; - Permesso di Costruire in Sanatoria n.817 del 30.12.2009,	
	pratica edilizia U.T.C. n. 1049, avente ad oggetto il (...) Cambio di destina-	
	zione d'uso da ufficio ad abitazione con diversa distribuzione interna rea-	
	lizzato in difformità alla Concessione Edilizia n. 2079 del 26/05/1981.	
	Sussistono difformità meglio descritte nella relazione di stima a cui si ri-	
	manda anche in ordine alla loro sanabilità.	
	<u>Stato di Occupazione</u> : occupato.	
	<u>Valore d'asta/Prezzo base</u> : euro 195.000,00.	
	<u>Offerta minima</u> : euro 146.250,00.	
	<u>Rilancio minimo in caso di gara</u> : euro 1.500,00.	
	<b>MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA</b>	
	Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM FINANCE SRL S.U.	
	Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet	
	<a href="http://www.garavirtuale.it">www.garavirtuale.it</a>	
	Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la	
	sottoscritta professionista delegata.	
	<b>MODALITA' DELL' OFFERTA</b>	
	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 for-	
	mulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore le-	
	gale, 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	
	3 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

(<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto) e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara. 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 (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), 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 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 EDICOM FINANCE S.R.L. aperto presso Banca Sella e recante il seguente IBAN: **IT02A0326812000052914015770;**

- 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 minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sotto-

scrive 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 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 sostituirà 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). Si precisa 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 DM n. 32 del 2015. L'offerta ed i relativi allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it) con la precisazione che: a) l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determinerà l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Si precisa altresì che:

A) esclusivamente 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 [6  
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009](mailto:luciacer-</a></p>
</div>
<div data-bbox=)

[qua@pec.giuffre.it](mailto:qua@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 intenderà depositata nel momento in cui sarà 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 sarà 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 necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita recante l'IBAN sopra indicato (IT02A0326812000052914015770). Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 134/2023 R.G.ES., lotto unico, versamento cauzione", 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. 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 sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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.

- ad esaminare le offerte formulate ed a verificare la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

## DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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 siano	ASTE GIUDIZIARIE®
	state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589	
	c.p.c. Nell'ipotesi di presentazione di <u>PIU' OFFERTE AMMISSIBILI</u> si pro-	
	cederà a) anzitutto alla gara tra gli offerenti <u>con le modalità della GARA</u>	
	<u>TELEMATICA ASINCRONA</u> , sulla base dell'offerta più alta, secondo il si-	
	<u>stema dei plurimi rilanci</u> . All'esito della scadenza del termine di svolgi-	
	mento della gara si procederà a verificare l'eventuale formulazione di ri-	
	lanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione. Più precisamente la mi-	ASTE GIUDIZIARIE®
	gliore offerta sarà individuata tenendo conto - nell'ordine di seguito in-	
	dicato - 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 versa-	
	mento 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	ASTE GIUDIZIARIE®
	cui non siano formulate offerte in aumento) sia <u>pari o superiore</u> al "valo-	
	re d'asta/prezzo di riferimento" indicato nel presente avviso di vendita, il	
	bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato; qualo-	
	ra 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 <u>inferiore</u> al "valore	
		ASTE GIUDIZIARIE®

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 della gara telematica asincrona sull'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 nel periodo di durata della gara tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);

- 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 12 giugno 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 aumen-

to 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

maggior offerta formulata e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Il professionista delegato procederà all'individuazione della miglior offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

#### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere corrisposto entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione con le seguenti modalità: a) o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. n. 134/2023 RGES Trib. Napoli Nord"; b) o mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura utilizzando 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 e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà versare un importo a titolo forfettario per gli oneri e le spese di trasferimento pari al 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 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 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 dal custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico della bozza del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del custode.

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

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: sul "PVP"; - [sui siti web www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); - mediante distribuzione ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget contenenti l'annuncio della fissata vendita.

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

Maggiori informazioni possono essere acquisite, presso lo studio del pro-



fessionista delegato, nominato custode giudiziario ex art. 560 c.p.c., previo appuntamento telefonico. Per la visione degli immobili le richieste di visita potranno, altresì, essere inoltrate utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

Nola lì 25.03.2025

La professionista delegata

