



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 Nord

III Sezione Civile - Giudice dell'Esecuzione dott. A. Buffardo

Procedura N. 227/2020 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;

visto il provvedimento di delega del 23.10.2024;

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

quegli risultanti dalla documentazione;

in adempimento del provvedimento di cui sopra;

A V V I S A

che il giorno **3 FEBBRAIO 2026** alle 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 dal Geometra Andrea Casillo allegata al fasci-

colo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sui siti web
www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegal.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 ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata in San Marcellino (ce), al piano terra del fabbricato posto al Corso Italia n. 427, con ingresso direttamente dal cortile dalle due porte a destra dopo l'androne del fabbricato; si compone di tre ambienti, oltre al bagno, tutti comunicanti tra loro e non disimpegnati, compresa un'area coperta con una vecchia tettoia in lamiera ondulata nella cui maggiore consistenza è stato realizzato il bagno attualmente aggregato alla consistenza originaria riportata in catasto.

Dati catastali: l'alloggio è riportato nel catasto del Comune di San Marcello alla Via Nunziale S. Antonio senza civico (*oggi Corso Italia civico 427*), piano terra, foglio 4, particella 5331, sub. 1, categ. A/4, classe 3, consistenza vani 3, Rendita Catastale € 145,64.

Confini: l'unità immobiliare confina a nord con il cortile comune, ad est con area libera annessa alla particella 567 di proprietà di terzi, a sud con il Corso Italia e ad ovest con l'androne del fabbricato.

Regolarità edilizia: dalla relazione di stima risulta che *"il bene, dal punto di vista urbanistico, è da considerarsi completamente abusivo in quanto per l'unità e per il fabbricato di cui è parte non risulta essere mai stato richiesto e/o rilasciato alcun titolo edilizio abilitativo né risulta essere stata proposta istanza di condono edilizio"*.

Stato di Occupazione: occupato.

Prezzo base: € 28.687,5.

Offerta minima: € 21.515,63

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00.

LOTTO 4

Descrizione: piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata in San Marcellino (CE), al primo piano del fabbricato posto al Corso Italia n. 427, con ingresso dalla scala scoperta ad unico rampante posta a sinistra in fondo al cortile; l'unità immobiliare si compone di tre ambienti oltre al bagno, tutti comunicanti tra loro e non disimpegnati, compreso un balcone a livello prospiciente il cortile comune sul quale è

stato realizzato un piccolo ripostiglio in ferro e vetro amovibile.

Dati catastali: l'alloggio è riportato nel catasto del Comune di San Marcello, alla Via Nunziale S. Antonio senza civico (*oggi Corso Italia civico 427*), piano primo, foglio 4, particella 5331, sub. 3, categ. A/4, classe 3, consistenza vani 4, Rendita Catastale € 194,19.

Confini: l'immobile confina a nord con area libera riportata in catasto al foglio 4 particella 80 di proprietà di terzi estranei, ad est con area libera annessa alla particella 567 del foglio 4 di proprietà di terzi estranei, a sud con il cortile comune e ad ovest con area libera riportata in catasto al foglio 4, particella 79 di proprietà di terzi estranei.

Regolarità edilizia: dalla relazione di stima risulta che *"il bene, dal punto di vista urbanistico, è da considerarsi completamente abusivo in quanto per l'unità e per il fabbricato di cui è parte non risulta essere mai stato richiesto e/o rilasciato alcun titolo edilizio abilitativo né risulta essere stata proposta istanza di condono edilizio"*.

Stato di Occupazione: occupato.

Prezzo base: € 31.500,00.

Offerta minima: € 23.625,00.

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM FINANCE SRL S.U.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet
www.garavirtuale.it

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la sottoscritta professionista delegata, Avv. Lucia Cerqua.

MODALITA' DELL' OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita.

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.garavirtuale.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita,

previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cau-
zione (pari al 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 anagra-
fici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile); b) l'indirizzo della ca-
sella 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 (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 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 (salvo 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 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 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 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 offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 telematiche (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). Si precisa 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 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 docu-

mentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipa-

zione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione (nella misura del 10% del prezzo offerto) dovrà essere versato, necessariamente in unica soluzione, esclusivamente tra-

mito bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita recan-

te l'IBAN sopra indicato. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.

227/2020 R.G.E.S., lotto n. _____, versamento cauzione", dovrà essere ef-

fettuato in modo tale che l'accrédito 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 aggiu-

dicari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle

stesse, 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 del professionista delegato. La partecipazione degli offre-

nti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito

www.garavirtuale.it accedendo alla stessa (tramite credenziali persona-

li). Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il ge-

store 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 indi-

cato nell'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte la professionista de-

legata:

- 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. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre la professionista delegata:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

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

In ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE: a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente 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: in primo luogo, il professionista ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete; in secondo luogo 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 procederà:

a) anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche); b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: la migliore offerta sarà individuata 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.

Infine: 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 nel presente 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 della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *online* le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in rilancio nel periodo di durata della gara;

- 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 5 febbraio 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 al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore 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 avvi-

so; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità in-
nanzi precise.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dalla

data dell'aggiudicazione: a) o mediante consegna di un assegno circolare
non trasferibile intestato a "Proc. 227/2020 R.G.E.S., lotto n. _____, RGES

Trib. Napoli Nord"; b) o con bonifico sul conto *corrente* intestato alla pro-
cedura mediante le coordinate bancarie che saranno fornite dalla profes-

sionista delegata. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revo-
cata e le somme versate come cauzione saranno acquisite a titolo di mul-

ta. L'aggiudicatario potrà corrispondere il saldo prezzo tramite mutuo

ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

SPESE DI TRASFERIMENTO

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime
modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà versare una somma a tito-
lo forfettario per gli oneri e le spese di vendita pari al venti per cento
20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura
della professionista delegata, ed in ogni caso, la restituzione di quanto
versato in eccedenza.

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 consa-

pevolezza 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 urbanistica-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, 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 suddetto custode.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

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; c) mediante distribuzione di n. 500 missive con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in 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 della professionista delegata, nominata 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 16.11.2025



La professionista delegata

