

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.ssa A. Paone

Procedura N. 81/2024 R.G. ES.

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 ss. c.p.c.

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 A.

Paone per le operazioni di vendita in relazione alla procedura espropria-

tiva immobiliare in epigrafe indicata;

vista l'ordinanza di delega del 04.05.2025;

accertata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignora-

mento 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 14.10.2025, 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. Maria Luisa Delle Femine, allegata

al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sui siti web

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 even-

tuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO UNICO

Oggetto: piena ed intera proprietà di appartamento al piano secondo, scala D, interno n. 6 e di box auto al piano seminterrato, ubicati in Orta di Atella (CE), alla via Fausto Coppi n. 1, all'interno del parco denominato "Parco Del Lago"; l'appartamento è composto da salone, cucina, due camere da letto, due wc, un antibagno e un vano adibito a studio oltre a disimpegno e due balconi; il box auto è composto da un'unica superficie.

Confini: l'appartamento confina con area esterna comune di cui alla p.lla 5134, sub. 1 - b.c.n.c. (in proiezione) a nord, con area esterna comune di cui alla p.lla 5134, sub. 1 - b.c.n.c. (in proiezione) e vano scala comune D di cui alla p.lla 5134, sub. 5- b.c.n.c. a sud, con beni di cui alla p.lla 5134, sub. 42 ad est, con beni di cui alla p.lla 5134, sub. 54 ad ovest; il box auto confina con corsia di manovra comune di cui alla p.lla 5134, sub. 11 - b.c.n.c., a sud e a nord, con beni di cui alla p.lla 5134, sub. 139, ad est, con vano scala comune di cui alla p.lla 5134, sub. 4 - b.c.n.c. ad ovest.

Dati catastali: l'appartamento è riportato nel C.F. del Comune di Orta di Atella al foglio 6, p.lla 5134, sub. 53, Cat. A/2, Cl.3, consistenza 6,5 vani, r.c. euro 503,55; il box auto è riportato nel C.F. del Comune di Orta di Atella al foglio 6, p.lla 5134, sub. 140, Cat. C/6, Cl. 2, consistenza 24 mq, r.c. euro 50,82;

Regolarità edilizia: dalla relazione di stima risulta quanto segue: "il descritto stato dei luoghi dell'appartamento corrisponde alla consistenza catastale così come quello del box auto; vi è Permesso di Costruire n. 198 del 28.11.2005, poi annullato giusto Annullamento in autotutela, prot. n. 5664

del 29.03.2010, per incompatibilità del complesso edilizio con quanto prescritto dall'allora vigente P.R.G. per la zona D5; per la delicata questione urbanistica i beni si considerano abusivi, non sanabili né condonabili; non risulta ordine di demolizione del bene".

Stato di Occupazione: occupato con contratto di locazione opponibile.

Valore d'asta/Prezzo base: euro 50.000,00.

Offerta minima: € 37.500,00.

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

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.net SPA

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.

MODALITA' DELL' OFFERTA

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 formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, 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 (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica ([https:// www.spazioaste.it](https://www.spazioaste.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 almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto) e del bol-	
	lo, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti	ASTE GIUDIZIARIE®
	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 residen-	
	za e di domicilio, stato civile); b) l'indirizzo della casella di posta elettro-	
	nica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comu-	
	nicazioni, 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	ASTE GIUDIZIARIE®
	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 versa-	
	mento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero	ASTE GIUDIZIARIE®
	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	
		ASTE GIUDIZIARIE®
	4	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

nio 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

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

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 (IT75A0326822300052136399670). Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 81/2024 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.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.

- 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 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 alla gara tra gli offerenti con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci. All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara si procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione. Più precisamente 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.

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 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 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.spazioaste.it

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà inizio nel momento in cui la professionista delegata avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine alle ore 11.00 del 16.10.2025; 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

maggior offerta formulata e alla professionista delegata l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. La pro-

fessionista delegata 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 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 di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. n. 81/2024 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 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 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 alla professionista delegata 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, www.asteannunci.it e www.astalegale.net; me-

diante pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Ba-

keca.it e Subito.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* ovve-

ro indicazione dei siti *internet* ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita; - mediante di-

stribuzione n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a re-

sidenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita; mediante Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet

www.astegiudiziarie.it

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 09.07.2025

La professionista delegata