

**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. Cirma****Procedura N. 131/2022 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. Cirma 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 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 del provvedimento di cui sopra;

**AVVISA**che il **giorno 08.04.2025, 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.

## LOTTO UNICO

Oggetto: piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Frattaminore (NA), all'attuale via Barbato n. 25 e rientranti nel complesso immobiliare Società Cooperativa Edilizia Laira a.r.l. e precisamente: **a)** - abitazione di tipo civile al piano quinto (5°) del lotto n. 2, scala A, composta da ingresso/soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere, due bagni e un ripostiglio/lavanderia, oltre a tre balconi (prospettante a nord, est e sud) e con l'uso perpetuo ed esclusivo del lastrico solare e dello stenditoio coperto al piano sesto (6°); distinta al NCEU al foglio 3 particella 407, **sub 96**, cat. A/2, consistenza 7 vani; confinante a nord con altra u.i.u. (sub. 107) e area esterna condominiale, a sud e a est con area esterna condominiale, ad ovest con altra u.i.u. (sub. 98) e vano scala; **b)** - autorimessa (box auto) al piano terra del Lotto 2, Sc. A, costituita da un unico vano, distinta al NCEU foglio 3 particella 407, **sub 55**, cat. C/6, consistenza 17 mq; confinante a nord con altra u.i.u. (sub. 54), a sud e ad ovest con spazio esterno comune, ad est con spazio esterno e altra u.i.u. (sub. 56); **c)** - posto auto a raso, al piano terra del Lotto 2, composta da uno spazio di parcheggio; distinta al NCEU al foglio 3, particella 407, **sub 21**, cat. C/6, consistenza 13 mq; confinante a nord con altra proprietà (p.lla 342), a sud con spazio esterno comune, ad est con altra u.i.u. (sub. 22) e ad ovest con altra u.i.u. (sub. 20); **d)** - posto auto a raso, al piano terra del Lotto 2, composta da uno spazio di parcheggio; distinta al NCEU foglio 3 particella 407, **sub 38**, cat. C/6, consistenza 13 mq; confinante a nord e a est con spazio esterno comune, a sud con marciapiede comune e ovest con altra u.i.u. (sub. 39).

Regolarità edilizia: dalla relazione di stima risultano rilasciate le seguenti

concessioni edilizie: - Concessione Edilizia n. 34 del 05 agosto 1999, pra-

tica edilizia n.5/99, e successive varianti a mezzo Denuncia di Inizio Atti-

vità prot. n. 3967 del 27 aprile 2000, pratica edilizia n.29/2000 e prot. n.

10289 del 31 agosto 2000, pratica edilizia n.73/2000. Vi è, ancora, Co-

municazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A. - Superbonus), prot. n.

16374 del 09.11.2022, per le opere previste dall'art. 119 del D.L. n.34 del

2020 - interventi per l'efficientamento energetico; - CONVENZIONE per

la cessione in proprietà di area destinata ad edilizia residenziale nel

P.E.E.P., ricevuta dal Segretario del Comune di Frattaminore (NA) in data

26.11.1998, rep. n. 289; - convenzione aggiuntiva redatta dal Segretario

Generale del detto Comune in data 16.02.2000, rep. n.324, registrata a

Napoli il 23.02.2000 al n. 3560/a e trascritta il 18.02.2000 ai

nn.5183/3493. Si evidenzia, inoltre, che per effetto della convenzione ag-

giuntiva *"Gli alloggi costruiti sull'area ceduta in proprietà non possono es-*  
*sere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto reale*

*di godimento per un periodo di tempo di anni dieci dalla data del rilascio*

*della licenza di abitabilità. Decorsi i dieci anni dal rilascio della licenza di*

*abitabilità, l'alienazione degli alloggi e la costituzione su di essi di diritti*

*reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i*

*requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari al prezzo fissato*

*dall'U.T.E., (...) (...) determinata ai sensi dell'art. 16 della legge 22.10.1971,*

*n.865 e sue successive modificazioni ed integrazioni (...). (...) decorsi venti*

*anni dal rilascio della licenza di abitabilità". I proprietari degli alloggi pos-*

*sono trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essi diritti reali di*

godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune, che ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza fra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di cessione stabilito nella presente convenzione, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT. Detta differenza è valutata dall'UTE ed è riscossa all'atto della registrazione dal competente ufficio del registro, che provvede a versarla al Comune. Gli alloggi costruiti sull'area ceduta in proprietà possono essere dati in locazione, sino a che non sia stata pagata a favore del Comune la somma di cui al comma precedente, esclusivamente a soggetti aventi requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al canone fissato dall'UTE, secondo i criteri di cui al secondo comma del presente articolo. Il versamento della suddetta somma potrà essere effettuato, decorso il termine di venti anni, direttamente dai proprietari al Comune, indipendentemente dal trasferimento della proprietà degli alloggi". Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità e, quindi, le condizioni previste dalla convenzione edilizia circa la trasferibilità dei beni, prima illustrate, sono da ritenersi ancora in vigore.

Stato di occupazione: occupato.

Valore d'asta/Prezzo base: euro 190.000,00.

Offerta minima: euro 142.500,00.

Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00.

#### **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

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.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 almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto) e del bol-

lo, 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 residen-

za e di domicilio, stato civile); b) l'indirizzo della casella di posta elettronica 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	
	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	
	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.	
	Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentato-	
	re dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della me-	
	desima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica	
	esclusione di tutte le offerte.	
	<b>ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:</b>	
	- 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	





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 all'indirizzo PEC del professionista delegato [luciacerqua@pec.giuffre.it](mailto: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 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. 131/2022 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 del professionista delegato. 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 sottoscritta 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. 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. Il professionista delegato:

- 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 nell'avviso di ven-

dita, 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### GARA TRA GLI OFFERENTI

Si precisa che:

- la gara tra gli offerenti 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 *online* le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://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 10 aprile 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 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 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. 131/2022 RGS Trib. Napoli Nord"; b) o mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura utilizzando le coordinate bancarie che saranno fornite dal professionista delegato. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate come cauzione saranno acquisite a titolo di multa. L'aggiudicatario potrà corrispondere il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

#### **SPESE DI TRSFERIMENTO**

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 del

professionista delegato.

### 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 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 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 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 02.01.2025

La professionista delegata