

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 NOLA

II Sezione Civile - Giudice dell'Esecuzione dott.ssa M. Valenti

Procedura N. 136/2021 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.ssa M. Valenti per le operazioni di vendita in relazione alla procedura espropriativa immobiliare in epigrafe indicata;

visto il provvedimento di delega del 09.04.2024;

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 presso il proprio studio, in Nola (NA), al Corso Tommaso Vitale n. 110 il giorno **18 SETTEMBRE 2024**, ore 14:30 procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** dei beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Arch. Vittorio Merito allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sui siti internet di seguito indicati ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO UNICO

Bene N° 1

Descrizione: piena proprietà di appartamento posto al piano primo di un fabbricato di quattro piani fuori terra, composto da ingresso/salone, cucina, disimpegno, n. 2 ambienti, zona lavanderia e balcone, ubicato in Terzigno (NA), alla via Libero Bovio n. 3 (catastralmente via Rampa Campitelli snc).

Dati catastali: identificato nel C.F. al Fg. 3, Part. 454, Sub. 8, Categoria A2, Cl. 5, Consistenza 6,5 vani, r.c. 419,62, Piano 1. Confini: a nord con cassa scale, a est, in proiezione, con via Bovio e a ovest con corte comune salvo altri.

Regolarità edilizia: dalla relazione di stima dell'esperto si rileva quanto segue: il bene è stato costruito in assenza di titoli edilizi. Risultano presentate n. 2 istanze di condono prat. n. 2923/86 e 2924/86 ai sensi della ex L. 47/85.

Stato di occupazione: occupato senza titolo opponibile.

Bene N° 2

Descrizione: piena proprietà di deposito ubicato a Terzigno (NA), alla via Libero Bovio n. 1 (catastralmente via Rampa Campitelli snc).

Dati catastali: identificato nel C.F. al Fg. 3, Part. 454, Sub. 5, Categoria C2, Cl. 1, Consistenza 89 mq, r.c. 174,67, Piano T.

Confini: a nord con cassa scale, a est con via Libero Bovio e a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Terzigno al fg. 3, p.lla 454, sub 4 salvo altri.

Regolarità edilizia: dalla relazione di stima dell'esperto si rileva quanto segue: il bene è stato costruito in assenza di titoli edilizi. Risultano presentate n. 2 istanze di condono prat. n. 2923/86 e 2924/86 ai sensi della ex L. 47/85.

Stato di occupazione: occupato senza titolo opponibile.

Bene N° 3

	<u>Descrizione</u> : piena proprietà di deposito ubicato a Terzigno (NA), alla via Libero	
	Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc piano T).	
	<u>Dati catastali</u> : identificato nel C.F. al Fg. 3, Part. 454, Sub. 4, Categoria C2, Cl. 1,	
	Consistenza 122 mq, r.c. 239,43, piano S1.	
	<u>Confini</u> : a sud con corte comune, a est con bene censito al NCEU del Comune di	
	Terzigno al fg. 3, p.lla 454, sub 5 e a ovest con terrapieno su via Zabatta salvo	
	altri.	
	<u>Regolarità edilizia</u> : dalla relazione di stima dell'esperto si rileva che il bene è	
	stato costruito in assenza di titoli edilizi. Risultano presentate n. 2 istanze di	
	condono prat. n. 2923/86 e 2924/86 ai sensi della ex L. 47/85.	
	<u>Stato di occupazione</u> : occupato con contratto di locazione opponibile.	
	<u>Valore di stima/Prezzo base</u> : euro 173.400,00.	
	<u>Offerta minima</u> : euro 130.050,00.	
	<u>Rilancio minimo in caso di gara</u> : euro 3.000,00.	
	MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA	
	Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM FINANCE S.R.L.	
	Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.garavirtuale.it	
	Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la sottoscrit-	
	ta 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.	
	3	

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, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente", pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Effettuato l'accesso, l'utente ricercherà sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e selezionerà il pulsante "partecipa" per accedere al modulo web "Offerta telematica" sopra indicato che consentirà l'inserimento dei dati e della documentazione necessaria.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte; nella ipotesi di vendita in più lotti la predetta limitazione opera in relazione al singolo lotto.

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 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), con la precisazione che in fase di compilazione dell'offerta, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere, 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 di stima e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- 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 docu-

	mento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i po-	
	teri 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 procu-	
	ra rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al sogget-	
	to che effettua l'offerta.	
	<u>In via alternativa</u> , l'offerta potrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa	
	a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure direttamente tra-	
	smessa 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	
	lasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente).	
	<u>Si precisa</u> 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.	
	Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati	
	all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà	
	essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offer-	
	tapvp.dgsia@giustiziacert.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 accedendo all'area "Pagamenti PagoPA" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. Solo 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

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 nella misura pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, dovrà essere versato tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca Sella SpA, intestato a "Proc. n. 136/2021 RGES TRIB NOLA" mediante le seguenti coordinate bancarie IT 15 M 03268 40021

052728223491.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi precisato l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci.

ESAME DELLE OFFERTE

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

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 portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti nonché l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

- 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.

L'offerta presentata è irrevocabile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE: a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente; b) se l'offerta sia 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. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà: a) in ogni caso alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara

sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Si precisa che:

- la gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **gara telematica asincrona** sulla base dell'offerta più alta, secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**;

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* 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 13.00 del 25.09.2024.

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 minuti	
	per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito	
	sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolunga-	
	mento entro un massimo in ogni caso di 12 prolungamenti (e quindi per un to-	
	tale di tre ore). Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a	
	scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente sca-	
	dente al primo giorno non festivo successivo. Una volta decorso il lasso tempo-	
	rale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica co-	
	municherà:	
	- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;	
	- al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di colo-	
	ro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avverranno tra-	
	mite l'indirizzo PEC comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.	
	Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della mi-	
	gliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra in-	
	dicati. Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato;	
	le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte	
	non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.	
	SALDO PREZZO	
	Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non proroga-	
	bile di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione con le seguenti modalità: a) o	
	mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non tra-	
	sferibile intestato a "Proc. n. 136/2021 RGES TRIB NOLA"; ovvero a mezzo boni-	
	fico bancario sul conto <i>corrente</i> intestato alla procedura, mediante le seguenti	
	coordinate bancarie IT 15 M 03268 40021 052728223491.	
	11	

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, l'aggiudicatario dovrà versare un ulteriore importo per le spese di trasferimento nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 20% e il 25% del prezzo di aggiudicazione), salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Il fondo spese potrà essere versato o mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Proc. n. 136/2021 RGES TRIB NOLA" o con bonifico bancario sul conto spese intestato alla procedura, mediante le coordinate bancarie che saranno fornite dal 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 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 e a spese dell'aggiudicatario, sempre che questi non dichiari di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine detta attività. Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare) ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non satisfattiva) o dal versamento delle spese (se satisfattiva).

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, 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, a) sul "PVP"; b) sui siti *internet* www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it (nonchè sui siti

