

Avv. Martina Petretta

TRIBUNALE DI NAPOLI

Quattordicesima Sezione Civile

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Miriam Valenti

Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 359/2024

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

L' avv. Martina Petretta, con studio in Napoli alla Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3, nominata custode giudiziario con provvedimento del 27.08.2024 nonché **professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.**, con ordinanza del 24.06.2025, entrambi del G.E. Dott. Valerio Colandrea (oggi sostituito dalla dott.ssa Miriam Valenti), nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. RGE 359/2024,

- vista l'ordinanza di delega del 24.06.2025 del G.E. Dott. Valerio Colandrea;

AVVISA

che il giorno **12 maggio 2026** alle ore **15:00**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via S. Maria a Cappella Vecchia n. 3 alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

- a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore 23:59 dell' **11 maggio 2026**;
- b) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

c) nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di un appartamento ubicato in Napoli al Corso Secondigliano n. 473, piano 2 all'interno di un fabbricato senza ascensore, fabbricato che, quanto alle finiture murarie, si presenta in cattive condizioni.

L'appartamento è accessibile attraverso la prima porta a sinistra dopo aver attraversato l'intero primo tratto del passetto comune all'uscita della cassa scale e svoltato a destra sul secondo tratto di detto passetto.

L'abitazione è composta da cucina tinello, un bagno, disimpegno e due camerette al primo livello più un'ulteriore camera soppalcata. È dotato di un unico affaccio a nord-ovest sul passetto comune prospiciente il cortile interno. Si presenta scarsamente illuminato ed ha un'altezza complessiva (compreso il soppalco) pari a circa 4,50 m.

L'appartamento all'interno si presenta in buone condizioni di manutenzione ed è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrosanitario e del gas.

Come riferito dall'esperto stimatore nell'elaborato peritale:

- l'edificio di cui è parte il cespite pignorato è stato realizzato in epoca antecedente all'obbligo di munirsi di titolo per la costruzione o trasformazione dei fabbricati;
- lo stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni ed alla realizzazione di un soppalco. Quanto alla diversa distribuzione degli spazi interni, tali difformità rientrano tra le irregolarità tollerate al comma 2-bis dell'art. 34-bis "tolleranze costruttive" del nuovo Testo Unico Edilizia, pertanto non vi è necessità di alcuna sanatoria; la realizzazione del soppalco risulta un intervento edilizio in contrasto con la disciplina normativa e non suscettibile di sanatoria.

La superficie utile (calcolata al netto del soppalco atteso che la realizzazione dello stesso rappresenta un abuso insanabile) e quella commerciale del bene è di 57 mq. ca.

Il bene è attualmente riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez. SEC, foglio 4, p.lla 102, sub. 31, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, Corso Secondigliano n. 473 (ex Corso Umberto I n. 473), piano 2, R.C. Euro 116,20.

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e-mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Confini

L'immobile confina a nord ovest con passetto comune, a sud ovest con sub 32, a sud-est con proprietà OMISSIS o aventi causa e a nord-est con proprietà OMISSIS o aventi causa.

Stato di occupazione dell' immobile

Il bene è occupato dal debitore esecutato.

Regolarità edilizio - urbanistica

Dalla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in atti dal nominato Arch. Emma Ciampa, si rileva che *“Dalla Certificazione acquisita presso il Comune di Napoli per il fabbricato in oggetto non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia e/o Agibilità... In realtà - come si desume dall'atto di donazione del 1931 ... - il fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto è stato realizzato in data antecedente alla prima prescrizione di obbligo di ottenimento di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti. Dagli esiti delle ulteriori richieste di informazione di titoli abilitativi per le modifiche rilevate, si attesta che non risultano pervenute presso gli Uffici competenti istanze di autorizzazioni lavori presso la municipalità di competenza, non si riscontrano pratiche di Condono Edilizio Legge 47/85, Legge 724/94, 326/03, né sussistono fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi...”*.

Ancora *“Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Napoli ufficio dipartimento e pianificazione urbanistica, emerge che la particella 201 del foglio 7 rientra nella zona A – Insediamenti di interesse storico regolato dall'art. 26 della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale; il fabbricato rientra nelle unità edilizie di base Preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte disciplinato dall'art. 64 delle norme di attuazione parte II della Variante al piano regolatore generale per il centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004”*.

Giusta quanto riportato nell' elaborato peritale *“Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale d'impianto presentata il 22/12/1939 e mai variata si riscontrano difformità riferite a: • una maggiore consistenza agli atti del catasto; • una diversa distribuzione degli spazi interni • la presenza di un soppalco allo stato attuale. Per quanto già riferito, le suddette modifiche sono avvenute in assenza di titolo”*.

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

Con riferimento alla difformità di cui al punto 1 (maggiore consistenza agli atti del catasto) il nominato esperto ha rilevato quanto segue: “... Preliminarmente si osserva che, l’immobile sembrerebbe avere una maggiore consistenza rispetto a quella attuale... A ben guardare si nota che sono riportati dei dati catastali ...(4/102/32) corrispondenti al foglio 4, p.lla 102, sub 32. Mentre l’immobile oggetto del presente procedimento è correttamente segnalato come sub 31 al medesimo foglio e particella (...). Si noti poi che nell’instestazione vengono riportati due interni numeri 28 e 29. Al fine di accertare se l’immobile in oggetto derivi da una maggiore consistenza e che, dunque, possa essere stato oggetto di un precedente frazionamento, si è acquisita la visura catastale storica anche del sub 32 (che esula dal presente procedimento) e, dall’esame delle visure storiche emerge che all’impianto meccanografico del 30/06/1987 ad oggi per entrambi gli immobili non risultano registrati frazionamenti. (...) In base alla visura storica del sub 32, si rileva, poi, che anche quest’ultimo immobile in origine apparteneva a ... e anch’esso poi era stato trasferito per successione a Infine un varco, evidenziato nella planimetria catastale d’impianto con la linea verde, avrebbe, originariamente, collegato i due immobili subalterni 31 e 32. Infine, ... si evidenzia una linea, sebbene sbiadita, di separazione tra i due immobili. In conclusione, si desume, che la registrazione delle due unità su un’unica scheda, derivi dalla circostanza che gli immobili, in origine, erano di un unico proprietario e/o nucleo familiare (come si evince dalle visure storiche); di fatto erano comunicanti tra loro; erano utilizzati come un’unica abitazione; erano privi di temporaneo autonomo godimento (all’uopo si evidenzia che, nella planimetria del 1939, il subalterno 32 è privo dei servizi essenziali). Dette circostanze consentivano - e consentono - un unico accatastamento di due distinte unità. Detta pratica, in uso ancora oggi, comporta l’unione ai fini fiscali e l’abitazione, pur restando, sotto tutti gli altri aspetti, composta da due distinte unità, può essere considerata unica sotto il profilo fiscale e godere interamente, ad esempio, del diritto all’esenzione IMU per abitazione principale per entrambi gli immobili. Sulla scorta delle suddette considerazioni si ritiene che sin dall’impianto catastale l’immobile aveva la consistenza attuale. Esistevano, cioè, due distinte unità (sub 31 e sub 32) registrate su un’unica scheda ai soli fini fiscali. Infatti pur ipotizzando che le indicazioni scritte possano essere successive, la mancata soppressione degli originari subalterni 30 (operazione d’obbligo in caso di frazionamento) testimonia che trattasi, sin dal 1939, di due distinti immobili uniti ai soli fini fiscali”.

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

Con riferimento alle altre difformità (diversa distribuzione degli spazi interni - presenza di un soppalco allo stato attuale) il nominato esperto evidenzia che sono “...anch'esse avvenute in assenza di titolo”.

Precisamente “Riguardo alla diversa distribuzione degli spazi interni, tali opere rientrano nel novero della manutenzione straordinaria, ex art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente, ma realizzati in assenza di titolo. In base al nuovo Decreto-Legge 69/2024 c.d. “Salva Casa” tali difformità rientrano tra le irregolarità tollerate al comma 2-bis dell'art. 34-bis “tolleranze costruttive” del nuovo Testo Unico Edilizia, pertanto non vi è necessità di alcuna sanatoria. Il comma 3 del medesimo art. 34-bis si specifica che le tolleranze “sono dichiarate dal tecnico abilitato” e, in sostanza, una volta rilasciata detta dichiarazione la difformità sarà lecita senza bisogno di ulteriori pratiche. Il costo per regolarizzare delle suddette difformità interne si stima complessivamente in € 700,00 per le spese dell'asseverazione del tecnico di cui all'art. 34-bis, comma 3 del Decreto-Legge 69/2024. In merito alla realizzazione del soppalco, dall'analisi effettuata si rileva che detto soppalco configura un incremento di superficie utile, risultando pertanto non conforme alla normativa urbanistico-edilizia vigente. La struttura in questione presenta un'altezza interna pari a 2,08 m, valore non idoneo a garantirne l'abitabilità, e determina, al contempo, una riduzione dell'altezza utile dei vani sottostanti a 2,17 m, con conseguente perdita dei requisiti minimi di abitabilità anche per questi ultimi. Si evidenzia, inoltre, che tale altezza non rientra nei limiti di tolleranza previsti dal D.L. 69/2024. Alla luce di quanto sopra, la realizzazione del soppalco risulta un intervento edilizio in contrasto con la disciplina normativa e non suscettibile di sanatoria. Si rende pertanto necessario il ripristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione del soppalco stesso. I costi per il ripristino dei luoghi ammontano complessivamente a € 4.000,00 di cui € 1.000,00 oltre oneri per le spese tecniche per deposito CIL per demolizione (CILd) ed € 3.000,00 escluso IVA comprensivo delle seguenti lavorazioni: Demolizione di mq 20,52 di solaio in c.a. spessore circa 20 cm; demolizione di massetto e pavimentazione; rimozione dell'impianto elettrico sottotraccia; trasporto a rifiuto e smaltimento macerie in discarica autorizzata; ripristino delle finiture murarie sulle superfici interne interessate. Occorrerà infine provvedere agli opportuni aggiornamenti catastali mediante elaborazione di DOCFa per

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

variazione della planimetria. I costi per detta pratica, comprensivi delle spese tecniche di presentazione della scheda di variazione, si stimano in € 300,00 circa”.

I predetti costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d’asta.

Come riportato in perizia *“Non si rilevano vincoli storico-artistici né ulteriori vincoli e/o oneri giuridici... Il compendio pignorato non ricade su suolo demaniale. L’immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico”.*

Il bene, costituente lotto unico, è meglio indicato e descritto nell’elaborato di stima a firma dell’arch. Emma Cianm. A detto elaborato si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento ed informazione. Lo stesso è agli atti della procedura ed è e pubblicato sui siti www.astegiudiziarie.it , www.asteannunci.it e www.astalegale.net nonché sul portale del Ministero della Giustizia nell’area pubblica denominata “Portale delle Vendite Pubbliche”.

Spese di gestione, manutenzione e condominiali

Come precisato nella perizia di stima in atti dal 14.05.2025 il bene pignorato è parte di un fabbricato ove è costituito formale condominio. Tuttavia, l’esperto precisa che *“...l’Amministratore, nonostante sia stato più volte sollecitato a fornire il regolamento di condominio e le informazioni riferite alle parti comuni e alle quote millesimali di competenza dell’immobile in oggetto non ha mai fornito alcun riscontro”.* Ancora *“...Con riferimento alle spese di gestione dell’immobile, si segnala la presenza di oneri condominiali, in merito ai quali non è stato tuttavia possibile acquisire informazioni circa il relativo ammontare, nonostante i solleciti inviati all’Amministratore del Condominio.... Per la medesima ragione, non è stato possibile verificare l’eventuale sussistenza di morosità relative a spese condominiali ordinarie e/o straordinarie”.* Fermo tutto quanto sopra, da informazioni acquisite dalla scrivente, la quota condominiale ordinaria ammonta ad euro 20,00 mensili ca. Alla data del 12.05.2025 gli oneri condominiali risultavano pagati fino a dicembre 2024.

Provenienza

Dalle certificazioni notarili agli atti della procedura nonché dalla perizia estimativa, alla quale ultima si rinvia, si rileva che il bene costituente lotto unico è pervenuto ai debitori eseguiti per acquisto fattone in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita per Notar Paolo Scarnecchia del 26.06.2008 (Rep. 56074/15411), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.07.2008 ai nn. 24647-15963.

Formalità pregiudizievoli

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

Sull' immobile pignorato (lotto unico), così come risultante dalle certificazioni notarili agli atti della procedura nonché dalla perizia estimativa, gravano le seguenti formalità:

- iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso la Conservatoria di Napoli 1 il 02/07/2008 ai nn. 24648/4741 a favore del creditore procedente e contro i debitori esecutati;
- trascrizione verbale di pignoramento immobili a favore del creditore che ha dato impulso alla procedura esecutiva in discorso e contro i debitori esecutati, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 27/06/2024 ai nn.19325/14938.

L' immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

PREZZO BASE D'ASTA

Euro 52.000,00 (euro cinquantaduemila/00)

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base):

Euro 39.000,00 (euro trentanovemila/00)

Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti euro 2.000,00

LA VENDITA AVVERRA' MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE – CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA –

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il **gestore della vendita telematica** è la società EDICOM SERVIZI S.r.l.;

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Martina Petretta.

Offerta

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 (www.doauction.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 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca 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 seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L' offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- 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), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, 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;
- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

All' offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli
Tel. 0817640332 Fax 0817647388
Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it
e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it
P.I. 06493681214

- la copia 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 del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;
- 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 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 dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

Sottoscrizione e trasmissione dell' offerta

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

- b) 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

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

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 devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.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), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

- 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 D.M. n. 32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it ;
- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Cauzione

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

bancario del gestore della vendita aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice IBAN IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I TI – SEI SETTE – EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO – ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE – ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE).

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 359/2024 R.G.E., 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.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l’accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita, l’esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l’esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell’ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l’offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l’offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.doauction.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

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 e nel presente avviso di vendita.

Specificamente,

- 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 (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica dell'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, e procederà - all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli
Tel. 0817640332 Fax 0817647388
Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it
e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it
P.I. 06493681214

Si precisa che 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.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

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 e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista delegato:

- a) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche). Inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato;
- 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:

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

- individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le 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 on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- 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 secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, il giorno **14 maggio 2026 alle ore 11:00**;

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 sino 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);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli
Tel. 0817640332 Fax 0817647388
Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it
e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it
P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulate e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati ed alla eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- 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 nell'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, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli
Tel. 0817640332 Fax 0817647388
Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it
e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it
P.I. 06493681214

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 359/2024" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell' art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del saldo prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; successivamente il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all' 80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, **unitamente al saldo prezzo**, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli
Tel. 0817640332 Fax 0817647388
Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it
e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it
P.I. 06493681214

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al “Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 359/2024” o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l’indicazione del numero di procedura e vincolato all’ordine del professionista delegato. In tal caso, l’aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l’importo.

L’emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all’esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell’aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell’ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

DICHIARAZIONE CD. ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell’art. 585 ultimo comma c.p.c., l’aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall’art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231.

Nell’ipotesi in cui la dichiarazione non è resa, l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. La parte del prezzo eccedente l’importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all’aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e così come pervenuto all’esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

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

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale 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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti esistenti al momento della vendita. Le spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; i) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita. La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- a) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it e Idealista.it , almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita 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 ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- d) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Avv. Martina Petretta.

Napoli, 30.01.2026

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Martina Petretta



Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214