

Avv. Martina Petretta

TRIBUNALE DI NAPOLI

Quinta Sezione Civile

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Mario Ciccarelli

Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 161/2022

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 27.04.2022 (comunicato a mezzo pec in data 03.05.2022) nonché **professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.,** con ordinanza dell' 8.03.2023 (comunicata a mezzo pec il 09.03.2023), entrambi del G.E. Dott. Mario Ciccarelli, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. RGE 161/2022,

- vista l'ordinanza di delega dell' 8-09.03.2023 del G.E. Dott. Mario Ciccarelli;
- visto il provvedimento del 19-22.06.2026 con il quale il G.E. ha disposto che “...*il professionista delegato alla vendita dia corso ad altro esperimento di vendita alle stesse condizioni applicate a quello da ultimo espletato, ma con cauzione pari al 30%”.*

AVVISA

che il giorno **3 novembre 2026** alle ore **14:00**, 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 del **2 novembre 2026**;

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

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;

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 Ercolano (NA) alla Via Viulo n.28, piano primo, int. 5.

L'accesso al cespite avviene varcando il cancello in ferro prospiciente via Viulo s.n.c. ed attraversando area esterna di proprietà aliena.

All'attualità il bene pignorato risulta materialmente e fisicamente "fuso" con l'appartamento attiguo (individuato da altri identificativi catastali), di altra proprietà e non oggetto della presente procedura.

L'appartamento oggetto della presente esecuzione, composto da tre vani, disimpegno, bagno ed un balcone, è in evidente stato di ristrutturazione in corso d'opera. E' privo di infissi esterni ed interni, massetti e pavimenti, servizi igienici e finiture di ogni sorta. La rete impiantistica presente (impianto idrico, elettrico e di riscaldamento) è strutturata in maniera unitaria, a servizio quindi dell'intero appartamento nato dalla fusione.

Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta mediocre.

Lo stato dei luoghi è difforme dalla situazione catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni ed alla fusione con l'appartamento attiguo. E' da prevedere, giusta quanto riferito dal nominato esperto stimatore, il ripristino dello stato luoghi.

Il fabbricato dov'è sito il cespite, è stato realizzato, agli inizi del 1980, in assenza del titolo abilitativo. Come riferito dal nominato esperto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Ercolano ha rinvenuto istanza di Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot. n. 5570 presentata in data 10.03.1986. Detta pratica non risulta definita. Il rilascio è subordinato ai nulla osta vincolanti dell'Ente Parco Nazionale del Vesuvio e della Soprintendenza ai sensi dell'art.13 della L. n. 394 del 1991 e della Soprintendenza ai sensi dell'art. 146 Dlgs 42/2004.

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 superficie utile netta è di 80,56 mq. ca.; la superficie non residenziale è di 12,93 mq. ca.; la superficie commerciale è di 104,61 mq. ca.

Il bene è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano al foglio 9, p.lla 68, sub 6, cat. A/2, classe 6, vani 4, Via Viulo n. 28, piano 1, rendita catastale € 340,86.

Confini

L'immobile confina a nord e nord-est con area scoperta di altra proprietà, a nord-ovest con a.u.i. (stesso fabbricato int.2), a sud-ovest con a.u.i. (stesso fabbricato int.6).

Stato di occupazione dell' immobile

Il bene è oggetto di un contratto di locazione opponibile alla procedura, che verrà a scadere nel mese di febbraio 2029. Per detta scadenza è già stata comunicata formale disdetta.

Regolarità edilizio - urbanistica

Dalla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in atti dal nominato Arch. Laura Ferrante, si rileva che *“il fabbricato dov'è sito il cespite, è stato realizzato, agli inizi del 1980, in assenza del titolo abilitativo...l'Ufficio Tecnico del Comune di Ercolano rinviene istanza di Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot. n. 5570 in data 10.03.1986 presentata dal sig. presso il Comune di Ercolano. All'attualità detta pratica non risulta definita”*.

L'esperto stimatore precisa che *“l'ufficio comunale non rinviene alcun riscontro in merito al Permesso di costruire n. 45/2015, protocollo n. 30586 il 25 giugno 2015 rilasciato dal Comune di Ercolano in riferimento a detta domanda di condono menzionato nel titolo di provenienza dell'esecutato. Altresì dalla consultazione del fascicolo avente ad oggetto il fabbricato ubicato in via Viulo n.28 (fl. 9 p.lla 68)... l'ufficio rinviene:*

– ordinanza del sindaco del Comune di Ercolano prot. 20421 del 07.09.1984 n.358/84 con la quale si ordina al sig. ... di sospendere "ad horas" i lavori per la costruzione di immobile ubicato in detto Comune alla Via Viulo ... senza la prescritta concessione amministrativa e di procedere alla demolizione, a sua cura e spese, nel termine di 10gg dalla notifica dell'atto.

– richiesta di voltura del nominativo prot. 46623 del 02.11.2011 con la quale la sig.ra ..., in qualità di nuova proprietaria dell'immobile sito alla via Viulo n.28 (fl.9 p.lla 68 sub.6), chiede il subentro alla cui domanda di Concessione in sanatoria del 10.03.1986 prot. 5570 presentata da ...

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

– richiesta quantizzazione degli oneri eventualmente dovuti prot. 46629 del 02.11.2011 da parte della sig.ra ... (relativi al cespite pignorato - sub.6) inerenti la domanda di Concessione in sanatoria del 10.03.1986 prot. 5570”.

Dalla perizia di stima si rileva ancora che “...l'ufficio non rinviene pratiche di agibilità/abitabilità riferite al fabbricato del cespite de quo. Non essendo stato reperito alcun grafico circa la legittimità del cespite da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegate agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale, datata 28.05.1986, che in linea con la data di costruzione del fabbricato, risulta essere la planimetria originaria. Rispetto alla quale lo stato dei luoghi risulta conforme a meno della diversa distribuzione degli spazi interni”.

L'esperto ha precisato che “In merito alla destinazione urbanistica, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ercolano, si attesta che: – il Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune è stato approvato ai sensi della L.R. Campania n.16 del 22.12.2004 e s.m.i. e del Regolamento n.5 del 04.08.2011 e s.m.i. – l'intero territorio del Comune di Ercolano, ha notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 26.06.1939 n.1497, è sottoposto a le disposizioni in materia di tutela paesaggistica contenute nella parte terza - Beni Paesaggistici - del D. Lgs. 42/2004; la particella n. 68 del foglio 9, corrispondente al fabbricato del cespite pignorato, ricade: – nella "zona Agricola" nella tav. 18 del PUC del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.2376 del 14/05/1975; – nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, approvato con Decreto del Ministro per BB. AA. CC. 04/07/2002 pubblicato nella G.U. n.219 del 18.09.2002 – in "zona del Parco Nazionale del Vesuvio" della tav. 6 del PUC - uso del suolo ed aree protette; – in zona Aree e componenti di interesse rurale, sottozona art. 47 Aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica della tav. 2 del PUC - nel Piano territoriale di Coordinamento, adottato con Delibera del Sindaco della città Metropolitana n.25 del 29.01.2016, disciplina del territorio di Ercolano. – in "zona 55. Ambito VI frammento agricolo - Parco Nazionale del Vesuvio" della tav. 8 del PUC - La strategia: ambiti territoriali. L'Ente Parco Nazionale del Vesuvio ... attesta che il fabbricato del cespite de quo ricade in area situata all'interno della perimetrazione del Parco Nazionale del Vesuvio, in Zona D “Area di promozione economica e sociale ” e , nello specifico,

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

nell'Unità di Paesaggio D3a "La trasversale della via Vesuvio " della tavola P2.2d "Zone di tutela e unità di paesaggio" del Piano del Parco Nazionale del Vesuvio - adottato dalla Giunta Regionale della Campania con delibera n.618 del 13/04/2007 - della perimetrazione del Parco Nazionale del Vesuvio - istituito con D.P.R. 05/06/1995, pubblicato sulla G.U. del 04/08/1995 serie generale n.181. Disciplinata dalla normativa tipologica all'art. 15 titolo II Disciplina del territorio delle N.T.A. del Piano del Parco. Nello specifico le trasformazioni ammissibili (soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti) per l'unità immobiliare in oggetto sono disciplinate dalla normativa comunale subordinata all'obbligo dell'acquisizione sia del nulla osta dell'Ente Parco Nazionale del Vesuvio ai sensi dell'art.13 della L. n. 394 del 1991 che di quello Soprintendenza ai sensi dell'art. 146 Dlgs 42/2004. Nel caso di specie, in considerazione del fatto che: • della menzionata ordinanza di demolizione del sindaco del Comune di Ercolano prot. 20421 del 07.09.1984 n.358/84, non si rinviene trascrizione; • per regolarizzare l'immobile in oggetto è stata presentata dal sig. ... l'istanza domanda di Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot. n. 5570 in data 10.03.1986 presso il Comune di Ercolano; • all'attualità detta istanza risulta non definita; • si tratta bene rientrante nel Parco Nazionale del Vesuvio e altresì sottoposto a vincolo paesaggistico, e che il rilascio della concessione in sanatoria da parte dell'ufficio comunale è subordinato al nulla osta vincolante sia dell'Ente Parco Nazionale del Vesuvio ai sensi dell'art.13 della L. n. 394 del 1991 che della Soprintendenza ai sensi dell'art. 146 Dlgs 42/2004; per l'eventuale definizione della domanda di condono e per le richieste di rilascio dei nulla osta, a spese dell'aggiudicatario, in considerazione anche delle spese tecniche, andrà decurtata una percentuale sul valore di mercato del bene pignorato. Per quanto attiene l'intervento di manutenzione straordinaria per diversa distruzione degli spazi interni, nel rispetto della normativa esistente, sarebbe stato lecito prevederla, previa comunicazione al Comune, mediante CILa o DIA. Nel caso di specie però, non essendo ancora perfezionato il condono, non sarebbero stati consentiti interventi ulteriori sull'immobile in questione. Non avendo rinvenuto alcun grafico in allegato all'istanza di condono, si può far riferimento alla planimetria originaria datata 1986. Rispetto alla quale, come detto, lo stato dei luoghi è difforme. E' da prevedere quindi il ripristino stato luoghi stimando forfettariamente un costo complessivo di circa 10.000,00 euro. Come evidenziato all'attualità il bene pignorato risulta

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

materialmente e fisicamente "fuso" con l'appartamento attiguo (individuato da altri identificativi catastali), di altra proprietà e non oggetto di codesta procedura. Tale fusione di fatto non è supportata da alcuna pratica autorizzativa. Ai fini della vendita del bene staggito si rende necessario il ripristino status quo ante fusione. Per tali interventi si stima un costo complessivo a corpo di circa 15.000,00 euro.”.

I costi di cui sopra, sono stati già detratti dal valore di stima.

Nell' elaborato peritale è precisato che: *“L'intero territorio del Comune di Ercolano (NA): – risulta Classificato Sismico con grado n.2, in virtù della delibera G.R. n.5447 del 07/11/2002; – rientra nella Zona a Rischio Vulcanico dell'area Vesuviana, ai sensi della L.R. n.21 del 10/12/2003; Dalla certificazione richiesta dalla scrivente presso la Soprintendenza Archeologica Belle e Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, emerge che Il fabbricato del cespite de quo rientra: – nel perimetro delle zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 parte terza con D.M. 17.08.1961 ex legge 1497/39 e pubblicato sulla G.U. n.212 del 28.08.1961; – nel perimetro delle zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 parte terza con D.M. 28.03.1985 ex legge 431/1985 e pubblicato sulla G.U. del 26.04.1985. Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, approvato con Decreto del Ministro per BB. AA. CC. 04/07/2002 pubblicato nella G.U. n.219 del 18.09.2002. (All. 15: certif. Soprintendenza) Altresì dalla certificazione rilasciata dall'Ente Parco Nazionale del Vesuvio emerge che il fabbricato del cespite de quo ricade nella perimetrazione del Parco Nazionale del Vesuvio - adottato dalla Giunta Regionale della Campania con delibera n.618 del 13/04/2007 - della zona D “Area di promozione economica e sociale” e , nello specifico, nell'Unità di Paesaggio D3a “La trasversale della via Vesuvio ” della tavola P2.2d “Zone di tutela e unità di paesaggio”.*

Il bene immobile pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato nè risulta gravato da uso civico (cfr. perizia di stima).

Il bene, costituente lotto unico, è meglio indicato e descritto nell' elaborato di stima a firma dell' Arch. Laura Ferrante. A detto elaborato si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento ed informazione. Lo stesso è agli atti della procedura ed è 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”.

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

Spese di gestione, manutenzione e condominiali

Come precisato nella perizia di stima in atti dal 17.01.2023 il bene pignorato è parte di un fabbricato ove non è costituito formale condominio.

Provenienza

Dalla certificazione notarile agli atti della procedura nonché dalla perizia estimativa, alle quali si rinvia, si rileva che il bene costituente lotto unico è pervenuto al debitore esecutato nella sua attuale identificazione catastale in forza di atto di compravendita per Notar Giuseppe Bellecca del 12.06.2019 (Rep. 1675 – Racc. 1191) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 08.07.2019 ai nn. 33243/25925.

Formalità pregiudizievoli

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

- iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 08.07.2019 ai nn. 33245/4256 a favore del creditore procedente e contro il debitore esecutato;
- trascrizione verbale di pignoramento immobili a favore del creditore che ha dato impulso alla procedura esecutiva in discorso e contro il debitore esecutato, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 12.04.2022 ai nn. 17499/13416.

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

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO

Euro 21.937,50 (euro ventunomilanovecentotrentasette/50)

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

Euro 16.453,13 (euro sedicimilaquattrocentocinquantatre/13)

Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti euro 1.000,00

LA VENDITA AVVERRÀ' 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

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 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 (<https://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 30% del prezzo offerto**) e del bollo (dell'importo di € 16,00), 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.

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;

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

- 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:

- 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 minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e 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;

***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***

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 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,

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

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 30% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice IBAN IT67F0326804607052737800863 (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. 161/2022 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.

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, 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 **30% (trenta 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 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

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

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.

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.

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

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:

- 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 **5 novembre 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

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

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:

- 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

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

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.

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. 161/2022" 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:

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 161/2022" 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.

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenuti 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 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

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

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; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della 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

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

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Martina Petretta, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni ed illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

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, www.asteanunci.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, Idealista.it e Bakeca.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 pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

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

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

Napoli, 29.07.2026

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***