

Avv. Martina Petretta

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Terza Sezione Civile

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Antonio Tedesco

Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 349/2022

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

L' avv. Martina Petretta, con studio in Napoli alla Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3, nominata custode giudiziario con provvedimento del 14-15.02.2024 nonché **professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.** con ordinanza del 14.01.2025 entrambi del G.E. Dott.ssa Margherita Lojodice nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. RGE 349/2022,

- vista l'ordinanza di delega del 14.01.2025 del G.E. Dott.ssa Margherita Lojodice;
- visto il provvedimento del 28.05.2026 con il quale il G.E. Dott.ssa Iavazzo ha disposto la “... *fissazione di nuova vendita dei beni, al medesimo prezzo base, con cauzione del 20%*”

AVVISA

che il giorno **4 novembre 2026** alle ore **14:30**, 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 **3 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.

BENI IN VENDITA

LOTTO UNO

Piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Grumo Nevano (Na) alla via Gilioli n. 41 (ex via Ugo Foscolo n. 36), secondo piano, interno 1.

L' appartamento è composto da n. 4 vani principali: ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni, un corridoio, due ripostigli e due balconi.

Come riferito dall' esperto stimatore nell' elaborato peritale:

- lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. Per poter rendere conforme la planimetria catastale a quanto rilevato sui luoghi, è necessario presentare una pratica catastale [Docfa];
- l'unità immobiliare risulta realizzata in assenza di alcun titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Grumo Nevano a fronte di n. 3 pratiche edilizie (Pratiche Edilizie per richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria: prot. n°8659/86 L. 47/85; prot. n°2553/95 L.724/94; prot. n°2555/95 L.724/94); può ottenersi parziale sanatoria con completamento delle richieste di Concessione Edilizia in Sanatoria e successiva S.C.I.A. in sanatoria per frazionamento da farsi;
- l'immobile ricade in zona B2 del vigente P.U.C.;
- il bene si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

La superficie totale interna netta dell' appartamento è di 127,40 mq. ca.; la superficie totale non residenziale (balconi) è di 22,00 mq. ca.

La superficie commerciale del bene è di 125,85 mq. ca. Il nominato esperto stimatore nell' elaborato peritale ha precisato che *"...è stata detratta la superficie commerciale residenziale della porzione di immobile non sanabile relativa alla cucina e al bagno di servizio per complessivi 54,00 mq. La stessa superficie è stata computata come superficie non residenziale in quanto dovrà essere oggetto di demolizione poiché non sanabile"*.

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 bene è attualmente riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Grumo Nevano al foglio 4, p.lla 687, sub. 102, categoria A/2, cl. 4, Via Ugo Foscolo n. 36 Scala A Interno 1 Piano 2, vani 6,5, R.C. Euro 328,98.

Confini

Il cespite confina a NORD con via Ugo Foscolo, a SUD con cortile riportato al foglio 4, p.lla 678, ad OVEST con vano scala e ad EST con cortile riportato al foglio 4, P.lla 700.

Stato di occupazione dell' immobile

Il bene è occupato dall' esecutato.

Regolarità edilizio - urbanistica

Dalla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in atti dal nominato Arch. Marco Felicità, si rileva quanto segue *“L'unità immobiliare risulta realizzata in assenza di alcun titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Grumo Nevano (Na). Il piano terra ed il primo piano, oltre al piano cantinato del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto furono realizzati in virtù di Licenza Edilizia n°165/1967. Successivamente, sono state presentate n°3 pratiche edilizie (Pratiche Edilizie per richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria: prot. n°8659/86 L. 47/85; prot. n°2553/95 L.724/94; prot. n°2555/95 L.724/94) che non risultano essere state completate e pertanto non provviste di Titolo abilitativo. L'immobile di cui al lotto n°1 è presente nella richiesta di concessione edilizia in sanatoria prot. n°8659/86 con cui si richiedeva la sanatoria per la costruzione di un appartamento al secondo piano; per lo stesso successivamente fu richiesta la sanatoria di un ampliamento sul lato Ovest con la pratica prot. n°2555/95. A differenza di quanto risulta nelle pratiche edilizie presentate di cui sopra, in cui la consistenza immobiliare risulta essere di un'unica unità abitativa, allo stato dei luoghi la consistenza è quella di due distinte unità immobiliari catastali sub 102 e sub 103. Tale frazionamento non risulta essere stato oggetto di alcuna pratica edilizia.”.*

Come riportato nell' elaborato peritale *“... dal confronto con lo stato dei luoghi si riscontrano: una diversa consistenza immobiliare (due unità piuttosto che una), un ampliamento realizzato sul terrazzo sul lato Sud-Est per la realizzazione di una cucina e un ulteriore ampliamento sul balcone al lato Est per la realizzazione di un bagno di servizio, oltre a modifiche di prospetto; le stesse modifiche volumetriche non risultano essere presenti*

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

in alcuna pratica edilizia. In definitiva, la consistenza globale del lotto n°1 risulta sanabile ad esclusione degli ambienti cucina e bagno di servizio”.

Più precisamente, “In riferimento agli ampliamenti realizzati su terrazzo e balcone per la realizzazione di cucina e bagno di servizio non è possibile procedere a sanatoria in quanto non presenti nelle planimetrie allegate alle richieste di concessione edilizia in sanatoria. Occorrerà dunque procedere alla demolizione delle porzioni abusive per un costo stimato complessivo di € 10.000,00”.

Diversamente, ad avviso del nominato esperto: “ ... Le modifiche interne per la realizzazione di una diversa distribuzione degli ambienti e il frazionamento dell'unica unità abitativa in due distinte unità immobiliari rientrano tra le opere di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'Art.3 lett.b del DPR 380/2001, come modificato dal DL 133/2014, convertito in L. 164/2014. Nello specifico si dovranno completare le n°3 pratiche edilizie citate, delle quali sono stati già versati le oblazioni e gli oneri concessori, come attesta il certificato (...) rilasciato dall'UTC del Comune di Grumo Nevano, per poi successivamente procedere ad un frazionamento in sanatoria ai sensi degli articoli di legge di cui sopra. Il costo stimato per il completamento delle pratiche edilizie in sanatoria già presentate e quello relativo al frazionamento che dovrà farsi per regolarizzare i due distinti immobili è pari a € 8.000,00, da ripartirsi per le due singole unità, ovvero € 4.000,00 per ciascun lotto. Le suddette pratiche dovranno essere completate contestualmente per i lotti n°1 e n°2”.

Ancora dalla perizia si rileva quanto segue: “Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione: Sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria agli atti del catasto (...) in ordine alla demolizione parziale della parete a Nord di confine con il balcone per lo spostamento di una porta finestra e per aumentare le dimensioni del balcone a discapito del bagno (in planimetria Bagno 2). Le difformità riguardano anche il terrazzo ad Est sostituito dalla realizzazione di una cucina, un ripostiglio ed un balcone. In riferimento alle riscontrate difformità, per poter rendere conforme la planimetria catastale a quanto rilevato sui luoghi, è necessario presentare una pratica catastale [Docfa] che comporta un costo complessivo pari circa a € 500,00”.

Come riportato in perizia “l'immobile ricade in zona B2 del vigente P.U.C. ”.

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

Ancora, “Le aree di cui ai beni pignorati ubicati nel Comune di Grumo Nevano (Na), da accertamenti effettuati, non ricadono su suolo demaniale né su suolo appartenente al patrimonio indisponibile, nè è in corso pratica per lo stesso...Gli immobili pignorati, siti nel comune di Grumo Nevano (Na), non sono gravati da censo, livello o uso civico...”.

Il bene, costituente il lotto UNO, è meglio indicato e descritto nell’ elaborato di stima a firma dell’ arch. Marco Felicità. A detto elaborato si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento ed informazione. Lo stesso è agli atti della procedura ed è e pubblicato sul sito www.asteannunci.it 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 17.07.2024, l’ immobile è “parte di un fabbricato dove non risulta costituito formalmente alcun condominio...le spese di gestione delle parti comuni vengono ripartite di comune accordo tra i vari soggetti.”.

Provenienza

Dalla certificazione notarile agli atti della procedura nonché dalla perizia estimativa, alla quale ultima si rinvia, si rileva che la piena proprietà del lotto UNO è pervenuta all’ esecutata per atto di divisione del 22.11.2005 per Notar Pasquale Liotti trascritto presso i RR.II. in data 24.11.2005 ai nn. 65488/36020.

Formalità pregiudizievoli

Sull’ immobile pignorato (lotto uno), 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 16.06.2005 ai nn. 32889/10334 a favore del creditore procedente e contro il dante causa dell’ esecutato. Detta ipoteca è stata oggetto di rinnovazione presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 05.02.2025 ai nn. 5696/824;
- trascrizione verbale di pignoramento immobili a favore del creditore che ha dato impulso alla procedura esecutiva in discorso e contro l’ esecutato, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 28.10.2022 ai nn. 51843/39734;
- iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 05.02.2025 ai nn. 5696/824 a favore del creditore procedente e contro il dante causa dell’

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

esecutato. Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione di quella iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 16.06.2005 ai nn. 32889/10334.

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

Si precisa che sull' immobile grava anche la seguente formalità che **non** sarà oggetto di cancellazione con il decreto di trasferimento:

- trascrizione di un atto tra vivi – costituzione di vincolo del 16.11.2005 ai nn. 63233/34715 a favore del Comune di Grumo Nevano.

Come da precisazione del nominato esperto stimatore, trattasi di atto unilaterale d'obbligo stipulato con il Comune di Grumo Nevano per il pagamento delle oblazioni e degli oneri concessori: *"...trattasi di formalità non pregiudizievole, pertanto gli oneri e i vincoli restano a carico dell' acquirente. I costi per il mancato utilizzo delle agevolazioni sul pagamento delle oblazioni ovvero del completamento delle pratiche di condono, sono incluse nelle spese indicate in perizia per il completamento delle pratiche edilizie di condono"*.

PREZZO BASE D'ASTA

Euro 109.700,00 (euro centonovemilasettecento/00)

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

Euro 82.275,00 (euro ottantaduemiladuecentosettantacinque/00)

Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti euro 3.000,00

LOTTO DUE

Piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Grumo Nevano (Na) alla via Gilioli n. 41 (ex via Ugo Foscolo n. 36), secondo piano, interno 2.

L' appartamento è composto da n. 4 vani principali: ampio soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un corridoio ed un balcone esclusivo.

Come riferito dall' esperto stimatore nell' elaborato peritale:

- lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. Per poter rendere conforme la planimetria catastale a quanto rilevato sui luoghi, è necessario presentare una pratica catastale [Docfa];

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'unità immobiliare risulta realizzata in assenza di alcun titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Grumo Nevano a fronte di n. 3 pratiche edilizie (Pratiche Edilizie per richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria: prot. n°8659/86 L. 47/85; prot. n°2553/95 L.724/94; prot. n°2555/95 L.724/94); può ottenersi sanatoria con completamento delle richieste di Concessione Edilizia in Sanatoria e successiva S.C.I.A. in sanatoria per frazionamento da farsi;
- l'immobile ricade in zona B2 del vigente P.U.C.;
- il bene si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

La superficie totale interna netta dell' appartamento è di 69,85 mq. ca.; la superficie totale non residenziale (balconi) è di 25,20 mq. ca.

La superficie commerciale è pari a 88,90 mq. ca.

Il bene è attualmente riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Grumo Nevano al foglio 4, p.lla 687, sub. 103, categoria A/2, cl. 4, Via Ugo Foscolo n. 36, sc. A, int. 2, p. 2, vani 4, R.C. Euro 202,45.

Confini

Il cespite confina a NORD con Via Ugo Foscolo, a SUD con cortile riportato al foglio 4, p.lla 678, ad OVEST con Via Umberto Gilioli e ad EST con vano scala.

Stato di occupazione dell' immobile

Il bene è occupato sine titolo.

Regolarità edilizio - urbanistica

Dalla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in atti dal nominato Arch. Marco Felicità, si rileva quanto segue *“L'unità immobiliare risulta realizzata in assenza di alcun titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Grumo Nevano (Na). Il piano terra ed il primo piano, oltre al piano cantinato del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto furono realizzati in virtù di Licenza Edilizia n°165/1967. Successivamente, sono state presentate n°3 pratiche edilizie (Pratiche Edilizie per richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria: prot. n°8659/86 L. 47/85; prot. n°2553/95 L.724/94; prot. n°2555/95 L.724/94) che non risultano essere state completate e pertanto non provviste di Titolo abilitativo. L'immobile di cui al lotto n°2 è quasi totalmente presente nelle planimetrie allegate alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 724/94 prat. Prot. n°2555/95 in cui si va a richiedere la sanatoria di un ampliamento ad Ovest dell'appartamento al*

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

secondo piano (già presente nella richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 prat. Prot. n°8659/86). A differenza di quanto risulta nelle pratiche edilizie presentate di cui sopra, in cui la consistenza immobiliare risulta essere di un'unica unità abitativa, allo stato dei luoghi la consistenza è quella di due distinte unità immobiliari catastali sub 102 e sub 103. Tale frazionamento non risulta essere stato oggetto di alcuna pratica edilizia.”.

Come riportato nell'elaborato peritale “...Inoltre, allo stato dei luoghi si riscontra anche una diversa distribuzione interna degli ambienti oltre al frazionamento. In definitiva, la consistenza globale risulta sanabile”.

Invero, “Le modifiche interne per la realizzazione di una diversa distribuzione degli ambienti e il frazionamento dell'unica unità abitativa in due distinte unità immobiliari rientrano tra le opere di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'Art.3 lett.b del DPR 380/2001, come modificato dal DL 133/2014, convertito in L. 164/2014”.

Ad avviso del nominato esperto: “Nello specifico si dovranno completare le n°3 pratiche edilizie citate, delle quali sono stati già versati le oblazioni e gli oneri concessori, come attesta il certificato (...) rilasciato dall'UTC del Comune di Grumo Nevano, per poi successivamente procedere ad un frazionamento in sanatoria ai sensi degli articoli di legge di cui sopra. Il costo stimato per il completamento delle pratiche edilizie in sanatoria già presentate e quello relativo al frazionamento che dovrà farsi per regolarizzare i due distinti immobili è pari a € 8.000,00, da ripartirsi per le due singole unità, ovvero € 4.000,00 per ciascun lotto. Le suddette pratiche dovranno essere completate contestualmente per i lotti n°1 e n°2”.

Ancora dalla perizia si rileva quanto segue: “Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione: Si rilevano difformità (...) in ordine alla demolizione parziale e ricostruzione del muro esterno perimetrale a Nord e ad Ovest con aumento di superficie e diversa distribuzione interna per la realizzazione della cucina ricavata nell'ambiente soggiorno. In riferimento alle riscontrate difformità, per poter rendere conforme la planimetria catastale a quanto rilevato sui luoghi, è necessario presentare una pratica catastale [Docfa] che comporta un costo complessivo pari circa a € 500,00”.

Come riportato in perizia “l'immobile ricade in zona B2 del vigente P.U.C.”.

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

Ancora, “Le aree di cui ai beni pignorati ubicati nel Comune di Grumo Nevano (Na), da accertamenti effettuati, non ricadono su suolo demaniale né su suolo appartenente al patrimonio indisponibile, nè è in corso pratica per lo stesso...Gli immobili pignorati, siti nel comune di Grumo Nevano (Na), non sono gravati da censo, livello o uso civico...”.

Il bene, costituente il lotto DUE, è meglio indicato e descritto nell’ elaborato di stima a firma dell’ arch. Marco Felicità. A detto elaborato si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento ed informazione. Lo stesso è agli atti della procedura ed è e pubblicato sul sito www.asteannunci.it 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 17.07.2024, l’ immobile è “parte di un fabbricato dove non risulta costituito formalmente alcun condominio...le spese di gestione delle parti comuni vengono ripartite di comune accordo tra i vari soggetti.”.

Provenienza

Dalla certificazione notarile agli atti della procedura nonché dalla perizia estimativa, alla quale ultima si rinvia, si rileva che la piena proprietà del lotto UNO è pervenuta all’ esecutata per atto di divisione del 22.11.2005 per Notar Pasquale Liotti trascritto presso i RR.II. in data 24.11.2005 ai nn. 65488/36020.

Formalità pregiudizievoli

Sull’ immobile pignorato (lotto due), 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 16.06.2005 ai nn. 32889/10334 a favore del creditore procedente e contro il dante causa dell’ esecutato. Detta ipoteca è stata oggetto di rinnovazione presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 05.02.2025 ai nn. 5696/824;
- trascrizione verbale di pignoramento immobili a favore del creditore che ha dato impulso alla procedura esecutiva in discorso e contro l’ esecutato, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 28.10.2022 ai nn. 51843/39734;
- iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 05.02.2025 ai nn. 5696/824 a favore del creditore procedente e contro il dante causa dell’

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

esecutato. Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione di quella iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 16.06.2005 ai nn. 32889/10334.

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

Si precisa che sull' immobile grava anche la seguente formalità che **non** sarà oggetto di cancellazione con il decreto di trasferimento.:

- trascrizione di un atto tra vivi – costituzione di vincolo del 16.11.2005 ai nn. 63233/34715 a favore del Comune di Grumo Nevano.

Come da precisazione del nominato esperto stimatore, trattasi di atto unilaterale d'obbligo stipulato con il Comune di Grumo Nevano per il pagamento delle oblazioni e degli oneri concessori: *"...trattasi di formalità non pregiudizievole, pertanto gli oneri e i vincoli restano a carico dell' acquirente. I costi per il mancato utilizzo delle agevolazioni sul pagamento delle oblazioni ovvero del completamento delle pratiche di condono, sono incluse nelle spese indicate in perizia per il completamento delle pratiche edilizie di condono"*.

PREZZO BASE D'ASTA

Euro 82.250,00 (euro ottantaduemiladuecentocinquanta/00)

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

Euro 61.687,50 (euro sessantunomilaseicentoottantasette/50)

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

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 FINANCE SRL S.U.;

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato 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

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.garavirtuale.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 20% 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;
- 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

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

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) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM FINANCE S.R.L. aperto presso Banca Sella e recante il seguente IBAN IT02A0326812000052914015770;
- 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;

oppure:

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) 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, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione

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

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 20% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della recante il seguente codice IBAN IT02A0326812000052914015770. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 349/2022 R.G.E., lotto n..... 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.

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 20% (venti 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.garavirtuale.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,

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

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.

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;

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) 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 **6 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 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 all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

SALDO PREZZO

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 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 Nord Proc. esec. RGE n. 349/2022" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord 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

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'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 Nord Proc. esec. RGE n. 349/2022" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord 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 ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 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 congruaglio 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 congruaglio 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. Gli interessati devono inoltrare

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 di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode.

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 sessantacinque (65) giorni prima dell'udienza di vendita, 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) sul sito web www.asteannunci.it almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) la pubblicazione dell'avviso d'asta sul quotidiano "Il Mattino", edizione locale almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- d) invio almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie 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, 31.07.2026

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