

**Studio Legale  
Troisi Avecone**

Tel. 0812461007 - 081660736  
studiolegaletroisiavecone@gmail.com  
Via Andrea d'Isernia, 45 80122 – Napoli  
*Patrocinante dinanzi le Giurisdizioni Superiori*

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**XIV SEZIONE CIVILE**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Federica Troisi, C.F. TRSFRC84H63B019F, professionista delegato alla vendita nominato dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Dott.ssa Russo, ex art. 591 bis c.p.c., in data 09/04/2024 nel procedimento esecutivo n.r.g.e. 1/2023, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

**VISTO**

il provvedimento del G.E. Dott.ssa Lojodice del 17/3/2026 con il quale è stata disposta la prosecuzione delle attività di vendita,

**AVVISA**

che il giorno **08/09/2026** alle ore **10:00**, presso il proprio studio sito in Napoli alla Via Andrea d'Isernia 45, procederà alla vendita telematica asincrona tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it** (gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

- Piena ed intera proprietà dell'appartamento sito in **Napoli alla Via Matteo Ripa n. 17, piano terzo, contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune alla sez. STE, foglio 4, particella 164, sub. 17, cat. A/4, vani 4,5, r.c. € 167,33, superficie catastale mq 97.**

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno-cucina, tre camere da letto (di cui una ricavata su soppalco), un bagno, due terrazzi ed un ambiente soppalcato allo stato grezzo.

L'appartamento confina a nordovest con altra proprietà e con corte interna aliena, a nordest con Vico secondo San Severo, a sudest con Via Matteo Ripa e a sudovest con un'altra proprietà. Si precisa che lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale.

Il fabbricato ove risulta ubicato il bene pignorato risulta realizzato in epoca antecedente al 1939, il tutto come meglio evidenziato nella perizia di stima redatta dall'Arch. Dipierri, alla quale si rinvia anche per tutte le ulteriori informazioni relative all'immobile.

**Studio Legale  
Troisi Avecone**

Tel. 0812461007 - 081660736

studiolegaletroisiavecone@gmail.com

Via Andrea d'Isernia, 45 80122 – Napoli

*Patrocinante dinanzi le Giurisdizioni Superiori*

**Si precisa inoltre che il solaio di calpestio del vano 1 (cfr. perizia) ha subito un parziale crollo, ragion per cui il G.E., alla luce del pericolo statico sussistente, con provvedimento del 09/04/2024 in merito alle visite del cespite immobiliare ha disposto che la visione avvenga esclusivamente tramite riproduzione di file multimediali, essendo precluso l'accesso.**

L'immobile allo stato risulta occupato dal debitore.

**Prezzo base € 35.500,00.**

Si precisa che l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base (nel senso che lo scrivente potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base). Con la precisazione che se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di  $\frac{1}{4}$ ) rispetto a quello base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (**offerta minima presentabile non inferiore ad € 26.625,00**).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/1985 come modificato ed integrato dal D.P.R. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015 ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa inoltre che il giorno **08/09/2026** il delegato alla vendita procederà ad una verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime

**Studio Legale  
Troisi Avecone**

Tel. 0812461007 - 081660736

studiolegaletroisiavecone@gmail.com

Via Andrea d'Isernia, 45 80122 – Napoli

*Patrocinante dinanzi le Giurisdizioni Superiori*

ed eventualmente all'avvio della gara con modalità telematiche, come di seguito meglio indicato.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Si precisa inoltre che, 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 la automatica esclusione da tutte le offerte.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le **ore 12:00 del giorno 07/09/2026**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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 D.M. n. 32/2015).

**Studio Legale  
Troisi Avecone**

Tel. 0812461007 - 081660736

studiolegaletroisiavecone@gmail.com

Via Andrea d'Isernia, 45 80122 – Napoli

*Patrocinante dinanzi le Giurisdizioni Superiori*

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giornidall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione pari al 20% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (con la precisazione 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);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;







**Studio Legale  
Troisi Avecone**

Tel. 0812461007 - 081660736

studiolegaetroisiavecone@gmail.com

Via Andrea d'Isernia, 45 80122 – Napoli

*Patrocinante dinanzi le Giurisdizioni Superiori*

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

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**), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero almeno 70 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

**Studio Legale  
Troisi Avecone**

Tel. 0812461007 - 081660736

studiolegaletroisiavecone@gmail.com

Via Andrea d'Isernia, 45 80122 – Napoli

*Patrocinante dinanzi le Giurisdizioni Superiori*

-pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it) e [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Bakeka.it](http://Bakeka.it) almeno 40 gg. prima di un avviso contenente la descrizione dell'immobile, il valore d'asta, l'offerta minima, l'indicazione che trattasi di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi o 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;

- Invio di n. 500 missive pubblicitarie a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. tramite il sistema Postaltarget a residenti della zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita, almeno 20 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Si precisa che non è possibile accedere all'immobile per effettuare le visite, per ragioni di sicurezza, in conformità con quanto disposto dal G.E., è possibile richiedere al delegato la trasmissione di rilievi fotografici e video dell'immobile.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le disposizioni della ordinanza di delega delle operazioni di vendita e le vigenti norme di legge.

Napoli, 24/06/2026

Avv. Federica Troisi