

*Avv. Martina Petretta*



**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**Quattordicesima Sezione Civile**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dott.ssa Miriam Valenti**

**Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 250/2021**  
**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 dell' 11.08.2022 nonché **professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.**, con ordinanza del 16.07.2024 (comunicata a mezzo pec il 17.07.2024), entrambi del G.E. Dott. Valerio Colandrea, (oggi sostituito dalla dott.ssa Valenti) nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. RGE 250/2021,

- vista l'ordinanza di delega del 16.07.2024 (comunicata a mezzo pec il 17.07.2024), entrambi del G.E. Dott. Valerio Colandrea;

**AVVISA**

che il giorno **28 gennaio 2026** alle ore **15:30**, 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 **27 gennaio 2026**;
- b) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;

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

**Tel. 0817640332 Fax 0817647388**

**Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it**

**e-mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it**

**P.I. 06493681214**



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 in Napoli alla via Spanò n. 43, piano terreno, int. 1.

L'appartamento - avente doppia esposizione Nord/Ovest - ha un unico ingresso con porta sul ballatoio al piano terreno, int. 1 ed è composto da soggiorno, due camere, bagno, cucina abitabile, ripostiglio, disimpegno, oltre due balconi, di cui uno non condonato.

Lo stato manutentivo dell'immobile risulta discreto; il palazzo di cui il cespite è parte versa in mediocri condizioni di manutenzione.

Dalla perizia di stima si rileva che:

- il bene è stato costruito in epoca ante 1985 senza titolo edilizio;
- per gli abusi inerenti l'intero fabbricato è stata presentata istanza di condono 11436/1986;
- con disposizione n. 18802 del 16.09.2009 è stato rilasciato il provvedimento di condono;
- dal confronto tra lo stato rilevato e lo stato per cui è stato richiesto il condono, si è riscontrata una variazione della distribuzione interna, mediante la demolizione del tramezzo tra soggiorno e corridoio, e una difformità inerente la realizzazione di un balcone (non condonato) di ca. mq 1,85, con aumento di superficie e modifica del prospetto sul vialetto carrabile di proprietà comune, trasformando l'originaria finestra in porta. Tale opera è stata realizzata su area comune, per la quale nel Regolamento di Condominio è fatto espresso divieto di edificazione, scavo, modifica delle parti comuni, dei diritti e delle destinazioni;
- la planimetria catastale attuale, presentata il 10.07.2006, configura un bene sostanzialmente conforme rispetto allo stato reale dei luoghi.

La superficie commerciale del bene è pari a ca. mq 104,65; la superficie utile coperta pari a ca. mq 87,30; l'altezza interna è pari a ca. mq. 2,95.

**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 riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez. SEC, foglio 6, p.la 723, sub. 4, cat. A/2, classe 7, vani 5,5, Via Giuseppe Spanò n. 43, piano T, rendita catastale € 653,32.

### **Confini**

Il bene confina con androne per due lati, con appartamento int. 2 e con cortile comune.

### **Stato di occupazione dell' immobile**

Il bene è utilizzato dal debitore esecutato.

### **Regolarità edilizio - urbanistica**

Dalla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in atti dal nominato Arch. Carolina Cigala, si rileva quanto segue “... si può affermare che l'edificazione del fabbricato sia avvenuta in epoca antecedente al 1986, senza titolo edilizio; per l'intero fabbricato fu presentata pratica di condono 11436/1986 assentita con disposizione n. 18802 del 16.09.2009...”.

L' esperto stimatore precisa di aver “...proceduto a richiedere al Servizio Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli l'eventuale titolo abilitativo (...), ricevendo riscontro negativo in data 20.02.2023 sia per quanto riguarda le pratiche edilizie dal 1995 e di agibilità dal 1975 (...) Dall'archivio del Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio, in riferimento alle richieste avanzate (...), risulta pervenuta istanza di condono edilizio prat. 11436/1/86 intestata a ..., per abusi realizzati nell' unità immobiliare alla via Giuseppe Spanò n. 43 piano terra int. 1; non risultano fascicoli di Contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi (...). A seguito della verifica di conformità della pratica delle autocertificazioni ed autodichiarazioni prodotte da..., con la riconsegna del modello prot. 14789 del 27.05.2008 barcode 211513, con riferimento alla domanda di condono 11436/1986 presentata ai sensi della legge 47/1985, fu rilasciato provvedimento di condono edilizio con disposizione n. 18802 in data 16.09.2009 per gli abusi siti in via Spanò 47 49- 45B/45 – SEC FG. 6 P.723 SUB 2,3,4,5.”.

L' esperto ha precisato che “...la destinazione residenziale è compatibile con gli strumenti urbanistici e nello specifico, in base agli strumenti urbanistici vigenti (...), il bene: - rientra nella zona B – agglomerati urbani di recente formazione – sottozona Bb- espansione recente, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, per la zona orientale e la zona nord-occidentale; - è classificata in area stabile – vincoli

**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**

geomorfologici Tav. 12; - non rientra nella tavola vincoli paesaggistici dal Dlgs. N. 42/2004 parte terza, nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" e Posillipo (Dm. 14.12.1995), del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n. 782 del 13.11.2003), del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n. 392 del 14.07.2004); - rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliaire del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71. Con documentazione rilasciata il 21.02.2023 (allegato 7.6), la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Comune di Napoli ha certificato che il bene non rientra nel perimetro nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n.42 parte Terza, e che per esso non sono stati emanati provvedimenti di dichiarazione di interesse artistico, storico, archeologico, ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n.42 parte Seconda (Beni Culturali). Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme di attuazione della Variante del Piano Regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.06.2004".

Dalla perizia i si rileva che "...esaminati gli atti ed effettuati i rilievi sul bene pignorato, dal confronto tra lo stato rilevato (...) e lo stato per cui è stato richiesto il condono (...), si è riscontrata una variazione della distribuzione interna, mediante la demolizione del tramezzo tra soggiorno e corridoio, e una difformità inherente la realizzazione di un balcone di ca. mq 1,85, con aumento di superficie e modifica del prospetto sul vialetto carrabile di proprietà comune, trasformando l'originaria finestra in porta; - tale opera è stata realizzata su area comune, per la quale nel Regolamento di Condominio è fatto espresso divieto di edificazione, scavo, modifica delle parti comuni, dei diritti e delle destinazioni allegato A)".

Fermo tutto quanto sopra, il nominato esperto "...esamine le norme urbanistiche, non esclude la possibilità di poter sanare le difformità descritte con la presentazione di una pratica di permesso a costruire art. 36, con ad oggetto la modifica di prospetto interno e l'aumento di superficie, in area e edificio non sottoposti a vincolo. A tal fine dovranno comunque essere acquisiti sia l'approvazione strutturale per opere minori dal Genio Civile che l'assenso del Condominio, con unanime delibera dell'assemblea convalidata e firmata da tutte le parti, alla cessione di spazio comune all'uso privato. In alternativa, procedersi alla demolizione del balconcino abusivamente realizzato con pratica SCIA e ripristino del prospetto, rappresentandosi che risulta realizzato in prossimità della svolta del vialetto

**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**

*carrabile, lì dove era previsto un arretramento del fronte del fabbricato. Per quanto sinora esposto, la scrivente ritiene opportuno, al fine di non determinare aggravi di tempo e di costi alla procedura, procedere direttamente alla regolarizzazione dello stato urbanistico e catastale con pratica S.C.I.A, a firma di tecnico abilitato, con la demolizione degli abusi ed il ripristino dello stato condonato, per quindi procedersi all'aggiornamento catastale e alla redazione dell' attestato di prestazione energetica, per un costo complessivo pari a ca. € 8.000,00”.*

Detti costi sono stati già detratti dal valore di stima.

Il fabbricato – di cui è parte il cespite staggito - non insiste su area demaniale (cfr. perizia di stima).

Il bene, costituente lotto unico, è meglio indicato e descritto nell' elaborato di stima a firma dell' Arch. Carolina Cigala. 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](http://www.astegiudiziarie.it) , [www.astemannuci.it](http://www.astemannuci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) nonché sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata “Portale delle Vendite Pubbliche”.

#### **Spese di gestione, manutenzione e condominiali**

Come precisato nella perizia di stima in atti dal 19.06.2023 il bene pignorato è parte di un fabbricato ove è costituito formale condominio. Vi è regolamento di condominio. Dalle dichiarazioni rese e riportate in perizia “*la quota condominiale ordinaria ammonta a ca. € 30,00 mensili*”.

#### **Provenienza**

Dalla certificazione notarile agli atti della procedura nonché dalla perizia estimativa e dalla successiva integrazione, alle quali si rinvia, si rileva che il bene costituente lotto unico è pervenuto al debitore esecutato nella sua attuale identificazione catastale per atto di divisione ordinaria a rogito del Notaio Roberto Altiero del 26.03.2007 (Rep. 3286 – Racc. 1715), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 13.04.2007 ai nn. 16258-7634.

#### **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:

**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**

- iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 28.09.2010 ai nn. 25293/4918 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 1 in data 03.06.2021 ai nn. 16835/12170.

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

### **PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO**

**Euro 94.500,00 (euro novantaquattromilacinquecento/00)**

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

**Euro 70.875,00 (euro settantamilaottocentosettantacinque/00)**

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

### **LA VENDITA AVVERRA' MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA'**

### **TELEMATICHE – CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA –**

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

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

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.doauction.it](http://www.doauction.it)

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

### **Offerta**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica ([https://www.doauction.it](http://www.doauction.it)), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e

**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**

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 dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

**All' offerta devono essere allegati i seguenti documenti:**

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

*Tel. 0817640332 Fax 0817647388*

*Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it*

*e-mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it*

*P.I. 06493681214*

- la copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo 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:

b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6 comma 4 del DPR n. 68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente

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

**Tel. 0817640332 Fax 0817647388**

**Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it**

**e-mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it**

**P.I. 06493681214**

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@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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](mailto:martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it) ;

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### **Cauzione**

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

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

**Tel. 0817640332 Fax 0817647388**

**Pec: [martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it)**

**e-mail: [martinapetretta@studiolegalepetretta.it](mailto:martinapetretta@studiolegalepetretta.it)**

**P.I. 06493681214**

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. 250/2021 R.G.E., lotto UNICO, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l’udienza di vendita telematica, con l’avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell’offerente quali che siano le cause.

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

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

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

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

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

*Tel. 0817640332 Fax 0817647388*

*Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it*

*e-mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it*

*P.I. 06493681214*

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

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

### **ESAME DELLE OFFERTE**

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

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

Specificamente,

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica dell'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, e procederà - all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

**Tel. 0817640332 Fax 0817647388**

**Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it**

**e-mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it**

**P.I. 06493681214**

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al **VALORE D'ASTA** indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al **VALORE D'ASTA** indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
  - il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

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

- a) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche). Inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato;
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

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

**Tel. 0817640332 Fax 0817647388**

**Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it**

**e-mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it**

**P.I. 06493681214**

- 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 **30 gennaio 2026 alle ore 11:00;**

#### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:**

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);
- la deliberazione finale sulle offerte all’esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l’esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

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

**Tel. 0817640332 Fax 0817647388**

**Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it**

**e-mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it**

**P.I. 06493681214**

- 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 delibrazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

#### **SALDO PREZZO**

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

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

**Tel. 0817640332 Fax 0817647388**

**Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it**

**e-mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it**

**P.I. 06493681214**

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 250/2021" 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 (credитore 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, salvo diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

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

**Tel. 0817640332 Fax 0817647388**

**Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it**

**e-mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it**

**P.I. 06493681214**

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al “Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 250/2021” 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 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.



**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 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**

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

**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 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](http://www.astegiudiziarie.it) (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it)) [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://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 In linea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- d) invio a cura di Aste Giudiziarie In linea 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.

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

Aste Giudiziarie  
Napoli, 22.10.2025



**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*



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*



*Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009*