

Avv. Martina Petretta

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Terza Sezione Civile

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Antonio Tedesco

Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 213/2020

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 30.11.2023 del G.E. Dott.ssa Margherita Lojodice nonché **professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.,** con ordinanza del 05.03.2025 (comunicata il 07.03.2025) del G.E. Dott.ssa Antonella Paone (oggi sostituita dal Dott. Antonio Tedesco) nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. RGE 213/2020,

- vista l'ordinanza di delega del 05.03.2025 (comunicata il 07.03.2025) del G.E. Dott.ssa Antonella Paone;

AVVISA

che il giorno **19 gennaio 2027** alle ore **14:00**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via S. Maria a Cappella Vecchia n. 3 alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

- a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore 23:59 del **18 gennaio 2027**;
- 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 intera proprietà di fabbricato con destinazione opificio ed area esterna ad uso esclusivo sviluppantesi su cinque livelli, con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato, ubicato in S. Antimo (NA) alla via delle Primule n. 5.

Il fabbricato - all'attualità utilizzato prevalentemente con destinazione residenziale - si sviluppa su cinque livelli: il piano seminterrato è adibito a garage; il piano terra è distinto in due zone a differente quota ed in parte è adibito a magazzino, in parte ad abitazioni e ufficio; i piani dal primo al terzo sono adibiti ad abitazioni. Il tutto raggiungibile tramite cortile, n. 2 cancelli carrabili e n. 2 cancelli pedonali.

Più precisamente, il fabbricato risulta composto dal piano interrato, terra, primo, secondo e sottotetto ed annessa corte, ad uso esclusivo, composti a loro volta come segue:

- piano interrato da posti auto, n. 3 box auto, disimpegno, ascensore, locale autoclave e scale;
- piano terra distinto in due diverse quote: magazzino contenente n. 2 celle frigorifere, n. 2 uffici, e bagni e piano rialzato composto da n. 2 unità immobiliari utilizzate ad abitazioni e n. 1 ufficio oltre a corpo scale e ascensore;
- piano primo composto da n. 2 unità immobiliari utilizzate ad abitazioni oltre a corpo scale e ascensore;
- piano secondo composto da n. 2 unità immobiliari utilizzate ad abitazioni oltre a corpo scale e ascensore;
- piano sottotetto composto da n. 1 unità immobiliare utilizzata ad abitazione oltre a corpo scale e ascensore.

Come riferito dall'esperto stimatore nell'elaborato peritale:

- l'immobile nel complesso risulta di recente realizzazione ed in ottimo stato di manutenzione;
- vi è Permesso a Costruire n. 19/03 e variante del Permesso a Costruire n. 38/08 con cui lo stato dei luoghi non è conforme;

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 può considerare regolare urbanisticamente l'unità immobiliare a seguito di presentazione di una SCIAPDC per rendere conforme lo stato attuale del fabbricato nella geometria, l'area esterna ad uso esclusivo del fabbricato e l'intero immobile nello stato attuale, escluse piccole demolizioni e considerando tutte le spese necessarie, comprensive di quelle tecniche, amministrative, oneri di istruttoria ecc. e quelle necessarie per le necessarie demolizioni e per la definizione della pratica e ripristinando la sua destinazione urbanistica originaria ad uso opificio.

La superficie commerciale del fabbricato è così composta:

Uffici : 869,58 mq comprensivi di superficie del vano scala interno;

Magazzini : 699,66 mq comprensivi di superficie del vano scala interno.

Il bene è attualmente riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Sant' Antimo al foglio 2, p.lla 1811, sub. 6, categoria D/1, Via delle Primule snc, piani S1 – T -1-2-3, R.C. Euro 19.880,00.

Confini

Il cespite confina a a nord con p.lle 1736, 1375, 1810 e 1372, a est con p.lla 1664, a sud p.lla 877 e ad ovest con via delle Primule.

Stato di occupazione dell' immobile

Il bene è occupato come segue:

- il locale magazzino è utilizzato da una società terza in forza di un contratto di locazione considerato dal Tribunale di Napoli Nord non opponibile alla procedura;
- n. 1 abitazione è libera;
- n. 2 abitazioni e n. 1 locale ufficio sono utilizzate in assenza di titolo;
- il garage le restanti abitazioni sono utilizzate dai debitori esecutati.

Regolarità edilizio - urbanistica

Dalla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in atti dal nominato Arch. Barbara Izzi, si rileva quanto segue *"L'edificio, oggetto di pignoramento, è stato edificato con Permesso a Costruire n. 19/03 "Realizzazione di un opificio industriale da destinarsi all'impianto di un centro di assemblaggio, manutenzione e vendita di computer "alla via delle Primule su un fondo distinto in catasto al foglio 2, p.lla 878 e variante del Permesso a Costruire n. 38/08 a seguito di modesto ampliamento dei piani primo e secondo e realizzazione di sovrastante sottotetto a copertura del lastrico solare del piano secondo per*

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

Tel. 0817640332 - Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

“Realizzazione di un opificio industriale da destinarsi all’impianto di un centro di assemblaggio, manutenzione e vendita di computer” alla via delle Primule su un fondo distinto in catasto al foglio 2, p.lla 878”.

Come riportato nell’ elaborato peritale *“Confrontando urbanisticamente lo stato reale dei luoghi dell’immobile con l’allegato grafico della Variante del Permesso a Costruire n. 38/08 si evidenziano difformità per ogni piano e precisamente:*

- *diversa destinazione d’uso dichiarata da uffici e magazzini da quella praticata ad uso abitazione: infatti, sia parte del piano rialzato, tranne un ufficio, che i piani primo, secondo e terzo, sono utilizzati quali abitazioni occupati dagli esecutati e da terzi;*
- *difformità interna del piano seminterrato che ha conservato la sua destinazione d’uso, quale autorimessa, salvo realizzazione di partiture interne con conseguente realizzazione di n. 3 box auto;*
- *difformità interna nella parte del piano terra con destinazione di magazzino e stoccaggio merci ove tramite realizzazione di partizioni sono state realizzati spazi per uffici, bagni e alloggiamenti di celle frigorifere;*
- *differente distribuzione delle partizioni interne dei piani piano rialzato, primo, secondo e terzo con conseguente creazione di più unità immobiliari;*
- *difformità prospettica e di cubatura del piano sottotetto per differente disposizione delle tramezzature esterne, con conseguente diminuzione della superficie coperta ed aumento di quella non coperta...”.*

Il nominato esperto *“... essendo le ragioni del credito che hanno portato alla trascrizione del pignoramento un contratto di mutuo edilizio del 26.11.2009, ...verificata l’inesistenza di un titolo autorizzativo che legittimasse il cambio di destinazione d’uso degli immobili e le difformità sia esterne che interne rilevate e, valutando in particolare, che la difformità relativa alla diminuzione della superficie coperta del piano sottotetto, per essere sanata mediante un ripristino dello stato dei luoghi, richiede un costo superiore all’aumento del valore rispetto all’attualità”* ha valutato *“... l’area esterna ad uso esclusivo del fabbricato e l’intero immobile nello stato attuale, escluse piccole demolizioni, regolare urbanisticamente con destinazione d’uso come da Variante al Permesso a Costruire n.38/2008, a seguito di presentazione di SCIAPDC per rendere conforme lo stato attuale del fabbricato nella*

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

geometria, ripristinando la sua destinazione urbanistica originaria ad uso uffici e magazzini e considerando tutte le spese comprensive di quelle tecniche, amministrative, oneri di istruttoria ecc. e quelle necessarie per le dette demolizioni e per la definizione della pratica”.

L’esperto ha stimato che i costi relativi alle predette operazioni sono pari a € **25.000,00** (importo già detratto dal valore di stima).

Ancora, dalla perizia di stima si rileva quanto segue: “Confrontando lo stato reale dei luoghi dell’immobile, si evidenziano quali difformità:

- al piano seminterrato, la presenza di n. 3 box auto in luogo di due con diversa area;
- al piano terra, nell’area stoccaggio merci, la presenza di n. 2 celle frigorifere e n. 2 uffici;
- al piano primo e al piano secondo, la presenza di una cucina esterna;
- al piano terzo presenza di tramezzature interne e diversa disposizione delle tramezzature esterne con conseguente diminuzione della superficie coperta ed aumento di quella non coperta (terrazzi)”.

Ad avviso del nominato esperto “Per la regolarizzazione catastale dell’immobile presso l’Agenzia del Territorio di Napoli, che consiste in presentazione del Docfa della planimetria dopo presentazione di SCIAPDC presso il Comune e i costi relativi alle seguenti operazioni, comprensive di spese tecniche, sono pari a € **2.500,00...**”. Detto importo è stato già detratto dal valore di stima.

Dalla perizia di stima si rileva che “Non risulta emesso alcun ordine di demolizione da parte del Comune da informazioni presso l’Ufficio competente”.

Come riportato in perizia: “.. l’immobile ricade in zona omogenea D” del P.R.G.....I beni pignorati non ricadono in area demaniale...Gli immobili non risultano gravati da censi, livelli o usi civici, nè sottoposti a vincoli di tutela di interesse paesaggistici ed ambientali ai sensi del D.Lgs. n. 490/99 titolo II e succ. Modif. non sottoposti a vincoli artistici, architettonici e idrogeologici, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolati ai sensi della legge n. 1089 del 01.06.1939 e ss.mm. né appartengono al patrimonio indisponibile ex art. 826 CC di ente pubblico”.

Il bene, costituente lotto unico, è meglio indicato e descritto nell’elaborato di stima a firma dell’arch. Barbara Izzi. 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

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

www.astegiudiziarie.it , www.asteanunci.it e www.astalegale.net nonché sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Spese di gestione, manutenzione e condominiali

Come precisato nella perizia di stima in atti dall' 11.11.2024 *"Trattandosi di fabbricato di tipo industriale non risulta costituito un condominio...Non risultano essere state deliberate spese straordinarie.*

...Non risultano esserci cause in corso né atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione".

Provenienza

Dalla certificazione notarile agli atti della procedura nonché dalla perizia estimativa, alla quale ultima si rinvia, si rileva che la piena proprietà del cespite staggito (*rectius* il terreno sul quale lo stesso è stato edificato) è pervenuta ai debitori esegutati per successione ereditaria (denuncia del 05.05.2005 - Rep. 313/22), trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 03.02.2006 ai nn. 6627-3948. E' seguita accettazione dell' eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 30.11.2009 ai nn. 69871-50327.

Formalità pregiudizievoli

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

- iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 30.11.2009 ai nn. 69872/12483 a favore del creditore procedente e contro i debitori esegutati. Detta iscrizione è stata oggetto di rettifica in data 09.11.2011;
- iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 09.11.2011 ai nn. 45480/7001 a favore del creditore procedente e contro i debitori esegutati. Detta ipoteca è stata iscritta in rettifica a quella iscritta in data 30.11.2009 ai nn. 69872/12483;
- trascrizione verbale di pignoramento immobili a favore del creditore che ha dato impulso alla procedura esecutiva in discorso e contro gli esegutati, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 06.08.2020 ai nn. 29938/22003.

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

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO

Euro 659.589,68 (euro seicentocinquantanovemilacinquecentottantanove/68)

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 MINIMA (pari al 75% del prezzo base):

Euro 494.692,26 (euro quattrocentonovantaquattromilaseicentonovantadue/26)

Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti euro 15.000,00

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 ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;

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

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

Offerta

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

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

- 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:

- 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 ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. recante il seguente IBAN IT29I0326822300052849400447;
- 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);

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

- 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 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;

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) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma D.M. n. 32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it ;
- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Cauzione

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita recante il seguente codice IBAN IT29I0326822300052849400447.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 213/2020 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.

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

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate 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 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 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.astetelematiche.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.

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 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.

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;

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) 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:

- 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;

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 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 **21 gennaio 2027 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.

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 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

SALDO PREZZO

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Nord Proc. esec. RGE n. 213/2020" 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.

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

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

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

FONDO SPESE

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

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Nord Proc. esec. RGE n. 213/2020" 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

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 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.

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;

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) 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 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 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 settanta (70) 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) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

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

Tel. 0817640332 - Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e-mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

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

Napoli, 16.10.2026

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Martina Petretta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®