

Avv. Martina Petretta

TRIBUNALE DI NOLA

II Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Gennaro Beatrice

Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 261/2018

AVVISO DI VENDITA

L' avv. Martina Petretta, con studio in Napoli alla Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3, nominata custode giudiziario con provvedimento del G.E. dott.ssa Roberta Guardasole del 22.01.2019 (depositato il 24.01.2019) nonché professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del G.E. dott. Gennaro Beatrice del 25.02.2025, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. RGE 261/2018,

- vista l'ordinanza di delega del 25.02.2025 del G.E. Dott. Gennaro Beatrice;

AVVISA

che il giorno **6 maggio 2026 alle ore 15:30** procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità asincrona.** Nel tempo indicato si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all' avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche. Per la loro migliore conoscenza, di fatto e di diritto, ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale nonché ad ogni altro documento inerente ed a quest' ultima allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso. Ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso - ivi compresi gli interessati alle vendite ed alla partecipazione alle aste - possono prendere conoscenza della documentazione consultando il fascicolo dell' esecuzione nelle forme scaricabili via internet sui siti <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, www.astegiudiziarie.it, e www.asteanunci.it , www.garavirtuale.it

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

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di un fabbricato indipendente a destinazione residenziale composto da n. 3 livelli fuori terra, un livello seminterrato e cortile pertinenziale (classificata catastalmente come area urbana) di circa 570,00 mq. sito in Casalnuovo di Napoli (NA) alla via Lucio Battisti n.5 (catastalmente via Carlo Alberto Dalla Chiesa s.n.c.), piano S1, T, 1, 2.

Come riportato nell'elaborato peritale *"...L'immobile è in ottime condizioni di conservazione, le finiture sono di qualità e soprattutto tipiche dell'età di costruzione del fabbricato, presumibilmente avvenuta alla metà degli anni 80"*.

Ancora, giusta quanto si rileva dalla perizia estimativa:

- l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta edificata senza regolare Permesso di Costruire; è stata presentata domanda di concessione in sanatoria ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47 (pratica n.1052 del 03/09/86 protocollo n.17482 ancora in corso di definizione). In data 04.12.2008 è stato rilasciato dal comune di Casalnuovo certificato di congruità delle oblazioni già versate;
- l'immobile risulta regolarmente accatastato (la data di accatastamento risulta essere il 04.03.1986) ma lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rilevato in situ;
- rispetto a quanto rilasciato in concessione edilizia vi sono delle difformità;
- la superficie convenzionale complessiva dell'intero fabbricato (compresa l'area cortilizia esterna) è di 570,75 mq. circa.

L'intero fabbricato indipendente è composto da:

- 1) appartamento a destinazione residenziale identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casalnuovo di Napoli al foglio 3, p.lla 887, sub. 2, cat. A/7, 11 vani, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, piano T-1-2, R.C. Euro 1.079,39;
- 2) livello seminterrato dello stesso edificio identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casalnuovo di Napoli al foglio 3 p.lla 887, sub. 3, cat. C/2, 111 mq., Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, piano S1, R.C. Euro 206,38;
- 3) ente urbano rappresentato dal terreno di sedime del fabbricato identificato nel Catasto Terreni del Comune di Casalnuovo di Napoli al foglio 3, p.lla 887, are 6 ca 00.

Confini

Il fabbricato risulta insistente sulla particella 887 al foglio 3, e risulta confinante con particella 889 (ad ovest), particella 888 (ad est), particella 861 (a nord), particella 890 (a sud).

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

Stato di occupazione dell' immobile

Il fabbricato è occupato dal debitore esecutato e dalla di lui famiglia.

Regolarità edilizio - urbanistica

Dalla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in atti dal nominato Arch. Mirella Ventrone, si rileva che *“Il fabbricato alla via Lucio Battisti n. 5 contenente l' u.i. oggetto di esecuzione risulta edificato senza regolare Permesso di Costruire ma che è stata presentata domanda di concessione in sanatoria ai sensi della legge 28/02/1985 n.47, pratica n.1052 del 03/09/86 protocollo n.17482 • Che la pratica è ancora in corso di definizione ma che in data del 04-12-2008 è stato rilasciato dal comune di Casalnuovo certificato di congruità delle oblazioni già versate. • Il fabbricato di cui l'immobile è parte ricade nel vigente P.R.G. in Z.T.O. B1 residenziale satura. Il comune ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica circa l'area in cui risiede il fabbricato”.*

L' esperto ha precisato di aver *“verificato la corrispondenza tra i disegni di progetto contenuti nella richiesta di condono edilizio e lo stato dei luoghi. Si rileva i disegni contenuti nella pratica di condono sono rispondenti a quanto dichiarato nelle planimetrie catastali ma la realtà dello stato dei luoghi non corrisponde a quanto presente nei grafici del comune. Le difformità riguardano la trasformazione di parte del volume interno e di alcune aperture, come la variazione di parte della sagoma dell'edificio. In base al certificato rilasciato dalla Soprintendenza per l'area metropolitana di Napoli, Il fabbricato di cui l'immobile è parte non rientra nel perimetro delle zone vincolate a tutela paesaggistica.*

La data di accatastamento del fabbricato risulta essere del 04-03-1986. Dal confronto dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale risulta che non vi sia perfetta conformità .

• Difformità non sanabili:

Rispetto a quanto rilasciato in concessione edilizia le difformità riguardano:

- Lo sbancamento del livello seminterrato per una superficie di circa mq.20,00, spazio che è stato inglobato all'interno della struttura;*
- Creazione dell'accesso carrabile al garage con variazione delle aperture;*
- Aumento di volume del piano terra ed eliminazione del balcone al primo piano;*
- Variazione del prospetto principale: modifica della sagoma del terrazzo del secondo piano e creazione delle scale esterne con un ballatoio lungo la parete nord dell'edificio;*
- Chiusura del vano finestra del piano II.*

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

• Difformità sanabili:

Rispetto a quanto rilasciato in concessione edilizia le difformità riguardano:

- La suddivisione degli spazi interni senza aggravio urbanistico.*

Tutte le modifiche elencate non sono state autorizzate da alcuna autorità competente, non esistono ulteriori richieste di concessioni in sanatoria in via di definizione né D.I.A., C.I.L. S.C.I.A. in corso di definizione. In considerazione dell'illegittimità dei cambiamenti avvenuti per i quali non è possibile risalire alla data di esecuzione, in considerazione del fatto che il P.R.G. ed il regolamento edilizio del comune di Casalnuovo non considerano sanabili tali lavorazioni in quanto gli abusi realizzati comportano aggravio urbanistico e stravolgimento dei prospetti esterni, si valuta di calcolare le spese per riportare l'immobile pignorato allo stato di legittimità come dichiarato nella richiesta di concessione in sanatoria e di sottrarre tale cifra al valore finale del fabbricato. Per quanto riguarda le trasformazioni interne all'edificio, tali attività sono sanabili attraverso la presentazione di Denuncia di Inizio Attività in sanatoria (C.I.L.A.) ai sensi dell'art.37 del D.P.R: 380/01 e s.m. Il costo approssimativo quantificato all'attualità è di circa € 3500,00 circa per oblazione oltre a spese tecniche e diritti di segreteria. Si potrà successivamente procedere ad aggiornare la planimetria catastale degli spazi esistenti e depositare all'accatastamento dell'area adibita a giardino insieme alla presentazione della planimetria della pianta di copertura. Per il ripristino dello stato dei luoghi sopradescritto si sono considerati da eseguire i lavori edili così sinteticamente specificati come segue:

- Per quanto concerne le opere di di rinterro del livello seminterrato di 20,00 mq, di chiusura delle aperture perimetrali, compresa la ricostituzione del manufatto architettonico a seguito dei lavori di abbattimento. Si valuta a corpo 400,00 ogni mc Per cui : $20,00 \text{ mq} \times 400,00 = 8.000,00 \text{ euro}$*
- Per quanto concerne il ripristino della facciata principale dell'edificio che consiste nella demolizione e ripristino delle scale laterali all'accesso principale, riconfigurazione delle aperture al piano terra con la chiusura del vano di accesso al garage Si valuta a corpo 6.000,00 euro*
- Demolizione della muratura perimetrale al piano terra e al primo piano, riconfigurazione delle facciate per l'eliminazione dell'aumento di superficie di circa 20,00 mq con relativa ricostruzione a corpo 5000,00 euro Il costo determinato in via forfettaria necessario per il*

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

ripristino dei luoghi, comprensivo dei materiali occorrenti, dello smaltimento e oneri di discarica per i materiali risultanti dalle demolizioni, e di ogni altro onere, sarebbe di circa (cifra tonda) 20.000,00 euro. Aggiungendo a tale importo le spese relative alla DIA/CIL in sanatoria, l'importo complessivo per rendere di nuovo l'immobile conforme ai titoli autorizzativi, oltre a spese tecniche e diritti di segreteria, sarebbe pari a : oneri da versare per il ripristino dello stato dei luoghi: € 20000,00 + € 3500,00 = TOTALE € 23.500,00 A seguito di tale diffonità la sottoscritta ritiene che vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione (DOCFA) con le modifiche accertate....”.

Dalla perizia di stima, ancora emerge che “L'immobile risulta regolarmente accatastato ma lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rilevato in situ....Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi risulta che:

• **al livello seminterrato:**

- è stato costruito un corridoio lungo il perimetro ovest del fabbricato creando un aumento di volume per circa 20,00 mq.

- È stata creata un'apertura carrabile per l'ingresso delle auto lungo la parete est del fabbricato - È cambiata la disposizione delle scale site nel cortile pertinenziale del fabbricato

• **Al piano terra:**

- Sono state costruite delle scale esterne lungo la parete ovest dell'edificio

- È cambiata la disposizione interna dei vani

• **Al primo piano**

- E' stato eliminato un balcone che è stato sostituito con una tettoia

- E' stata costruita una scala a chiocciola di collegamento tra il primo ed il secondo piano del fabbricato

- È cambiata la disposizione interna dei vani

• **Al secondo piano**

- E' stata cambiata la sagoma del perimetro del terrazzo a livello

- E' cambiata la disposizione interna dei vani”.

Il bene, costituente lotto unico, è meglio indicato e descritto nell' elaborato di stima a firma dell' Arch. Mirella Ventrone. 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.garavirtuale.it, www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it nonché sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Spese di gestione, manutenzione e condominiali

Il fabbricato oggetto della presente esecuzione è un fabbricato indipendente. Le spese riguardanti la manutenzione del viale privato - come riportato in perizia - risultano essere equamente divise tra i condomini.

Provenienza

Dalla certificazione notarile agli atti della procedura nonché dalla perizia estimativa in atti, alla quale ultima si rinvia, si rileva che il terreno di sedime del fabbricato distinto al Catasto Terreni al foglio 3, p.lla 887 è pervenuto al debitore esecutato per atto di donazione a rogito del Notaio Alfonso Fiorillo di Afragola del 25.01.1984 (rep. n. 30126 – racc. 2460) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 06.02.1984 ai nn. 4567-3879.

Formalità pregiudizievoli

Sugli immobili pignorati (lotto unico), così come risultante dalla certificazione notarile agli atti della procedura nonché dalla perizia estimativa e da ispezioni ipotecarie aggiornate, gravano le seguenti formalità:

- iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 26.02.2009 ai nn. 10838/2443 a favore del creditore. Detta iscrizione è stata oggetto di rettifica mediante iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 17.03.2009 ai nn. 14168/3426;
- iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 17.03.2009 ai nn. 14168/3426 a favore del creditore procedente e contro il debitore esecutato. Detta iscrizione è stata eseguita in rettifica alla nota di iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 26.02.2009 ai nn. 10838/2443;
- trascrizione verbale di pignoramento immobili a favore del creditore procedente e contro il debitore esecutato, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 01.10.2018 ai nn. 43350/33544.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO

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

Euro 537.055,50 (euro cinquecentotrentasettemilacinquantacinque/50)

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

Euro 402.791,62 (euro quattrocentoduemilasettecentonovantuno/62)

Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti euro 10.000,00

**LA VENDITA AVVERRÀ MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITÀ
TELEMATICHE – CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA –**

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, 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 (<http://www.garavirtuale.it/>), clickando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23:59 del giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore 23:59 del giorno 5 maggio 2026.

Modalità della vendita telematica

Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM FINANCE S.R.L.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.garavirtuale.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 “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (<http://www.garavirtuale.it/>), secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

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

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 al modulo web "Offerta telematica" sopra indicato che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'offerta deve contenere:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- 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 legale tutore), i dati anagrafici (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, domicilio, residenza, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenne: l'offerta deve essere formulata dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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 – si precisa che in fase di compilazione dell'offerta, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati 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 e del coniuge in comunione legale dei beni;

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

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e-mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (quest'ultimo a pena di inammissibilità);
- 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 (a pena di inammissibilità);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta a pena di inammissibilità;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio).

Si precisa 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 l'automatica esclusione di tutte le offerte; nella ipotesi di vendita in più lotti la predetta limitazione opera in relazione al singolo lotto.

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

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

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e-mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

oppure

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

Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell' offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all' art. 13 comma 4 del DM n. 32 del 2015.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all' indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che: a) l' offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l' offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamenti PagoPA" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it> , fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l' inammissibilità dell' offerta (salvo l' avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale

Si precisa che:

- A) **esclusivamente 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, comma 1, DM n. 32 del 2015, l' offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all' indirizzo mail del professionista delegato martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it;

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

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

B) nel caso di **mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati** ai sensi dell' art. 15, comma 1, DM n. 32 del 2015, l' offerta si intende 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell' offerente alle operazioni di vendita.

Cauzione

L' importo della cauzione, nella misura del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul **conto bancario "CAUZIONI"** intestato al Tribunale di Nola (**TRIBUNALE DI NOLA RGE 261/2018**) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo con il seguente codice IBAN **IT 51 A 01005 03400 000000019366**; il bonifico deve essere effettuato a cura dell' offerente in modo tale da consentire l' accredito in tempo utile per le determinazioni sull' ammissibilità dell' offerta.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell' ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l' accredito delle somme sul conto corrente intestato al Tribunale di Nola l' offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l' importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l' offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all' esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dagli offerenti non aggiudicatari per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L' esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale www.garavirtuale.it ; il professionista verificherà preliminarmente l' ammissibilità

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

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

delle 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.

Nello specifico, 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 con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, **almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita**, con comunicazione effettuata alla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso 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 assicurarne l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

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

- se il prezzo offerto è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta ed il bene è aggiudicato all'offerente;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al valore d'asta indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso

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 procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI** (di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata) **si procederà:**

a) in primo luogo ed **in ogni caso**, alla gara ex art. 573 c.p.c. **con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta**, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. **L'offerta minima di rilancio per l'acquisto viene sin da ora stabilita dal professionista delegato per il Lotto Unico in Euro 10.000,00;**

b) in secondo luogo, laddove la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini della individuazione della migliore offerta - si terrà conto, nell'ordine, dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto, dell'entità della cauzione prestata, della 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.**

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare, esclusivamente on-line, le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica nominato;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

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 gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- **la gara avrà termine alle ore 13:00 del 13 maggio 2026** (coincidente con il settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara);

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 12 (dodici) prolungamenti (e quindi per un totale di tre ore);

- **la deliberazione finale sulle offerte all' esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.**

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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica:

- comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- comunicherà al professionista delegato l' elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all' individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

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.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l' aggiudicazione è divenuta definitiva (ed anche nel caso

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

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:

- A) **o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale Nola Proc. Esec. n. 261/2018 RGE";**
- B) **o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – vendita" intestato alla procedura (TRIBUNALE DI NOLA RGE 261/2018) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. In questo ultimo caso, l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario "PROCEDURA – vendita".**

In caso di inadempimento alla 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.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperto da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. 385/1993.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, **unitamente al saldo prezzo**, dovrà versare un importo pari al 20% per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo

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

iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l' integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- A) **o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale Nola Proc. Esec. n. 261/2018 RGE";**
- B) **o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – spese"** intestato alla procedura (TRIBUNALE DI NOLA RGE 261/2018) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. In questo ultimo caso l' aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario **"PROCEDURA – spese"**.

L' emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all' esito del versamento del saldo e delle spese da parte dell' aggiudicatario. **Ogni onere fiscale 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.

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 qualsivoglia 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 o, 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. L' immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Ogni onere fiscale 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.

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell' immobile pignorato occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare ed intenda ottenere che l' ordine di liberazione

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

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017). L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

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 in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

In presenza di una delle condizioni sopra indicate, il professionista provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed agli eventuali creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazioni distinte del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta

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

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e-mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

– nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; nonché, l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dal creditore istante l'assegnazione;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c..

PUBBLICITA'

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:

- inserimento, almeno 60 (sessanta) giorni prima della data fissata per la vendita, sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) ex art. 490 c.p.c.;
- inserimento dell' avviso di vendita e dell' ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima nonché agli allegati fotografici e planimetrici, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it (comprendente anche la pubblicazione sui siti www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it) almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale di Nola www.tribunalenola.it;
- pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell' immobile posto in vendita, 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

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

alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

- divulgazione dell' avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in n. 500 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze dell' immobile staggito e nei luoghi limitrofi, in caso di immobili residenziali; o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell' esecutato o che potrebbero essere comunque interessati all' acquisto, in caso di immobili ad uso commerciale, industriale, turistico, ecc.;
- pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Gli immobili, prima dell' asta, potranno essere direttamente visionati dagli interessati che ne faranno espressa richiesta. Quest'ultima, potrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche direttamente al custode giudiziario.

Il fascicolo della procedura sarà consultabile presso la cancelleria del G.E. Dott. Gennaro Beatrice. Si precisa che, ai sensi dell'art. 570 c.p.c., maggiori informazioni potranno essere richieste ed ottenute presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nola da chiunque vi abbia interesse.

Napoli - Nola, 23.01.2026

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Martina Petretta

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

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214