

*Avv. Martina Petretta*

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**Quinta Sezione Civile**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott. Guglielmo Manera**

**Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 477/2016**

**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 dal G.E. Dott. Salvatore Di Lonardo con provvedimento del 06.04.2018 (comunicato a mezzo pec in pari data e seguito da ordinanza del 14.04.2018 di correzione dell' errore materiale) nonché **professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.**, con ordinanza del 07.06.2022 (comunicata a mezzo pec il 08.06.2022), del G.E. Dott. Guglielmo Manera, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. RGE 477/2016,

- vista l'ordinanza di delega del 07-08.06.2022 del G.E. Dott. Guglielmo Manera;

**AVVISA**

che il giorno **14 gennaio 2025** 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 **13 gennaio 2025**;
- 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**

**Avv. Martina Petretta**

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 sito in Napoli al Corso Sirena n. 165, posto al primo piano di un fabbricato di antichissima costruzione di epoca preottocentesca, avente accesso diretto dalla scala A del fabbricato, dalla prima porta a sinistra salendo le scale posta sul pianerottolo.

L' appartamento, avente una doppia esposizione, è composto da un living ingresso-cucina-soggiorno, soggiorno, tre balconi, una lavanderia, un servizio igienico con soppalco uso ripostiglio, due camere da letto (stanza da letto matrimoniale e stanzetta), una cabina armadio nonché da un terrazzino pertinenziale esterno scoperto leggermente rialzato rispetto al livello del primo piano, cui si accede dalla porta posta sul pianerottolo del primo piano della scala A, di fronte all'ingresso dell'appartamento.

Come riferito dal nominato esperto stimatore, il bene pignorato è parte di una antica villa Vesuviana del settecento ed è vincolato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Area Metropolitana di Napoli con vincolo puntuale, quale Bene Culturale (D.Lvo 42/2004 - Parte Seconda).

Il fabbricato di cui l' immobile è parte è stato costruito prima del 1935 in assenza di Licenza Edilizia. Tuttavia, *"... sotto il profilo urbanistico-edilizio ... i fabbricati realizzati nel Comune di Napoli prima del 30.10.1935, anche in assenza di un idoneo titolo abilitativo edilizio, possono ritenersi tutti legittimi dal momento che per essi non era necessario chiedere alcuna autorizzazione edilizia"*.

Come riportato nella perizia di stima, l'immobile presenta alcune modifiche interne, riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi, oltre alla riduzione di un setto murario, per le quali non è stata riscontrata richiesta di autorizzazione presso i competenti uffici Comunali, per cui, al fine di regolarizzare il bene, è stato previsto un Accertamento di Conformità ex. art. 37 D.P.R. 380/2001 con ripristino dello stato dei luoghi.

**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**

Gli ambienti interni originari, dotati di soffitti a volta, hanno altezza massima pari a 5,60 m, visibili solo nel vano lavanderia, mentre il resto degli ambienti controsoffittati, hanno altezze variabili da 4,40 m a 3,30 m.

La superficie calpestabile totale dell'immobile è di 115,00 mq. ca. La superficie lorda è pari a 138,00 mq. ca. La superficie Commerciale è pari a 142,00 mq. ca.

Il bene è attualmente riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez. BAR, foglio 13, p.lla 71, sub. 23, z.c. 9, cat. A/4, classe 5, vani 5, sup. cat. Tot. mq 148, rendita catastale € 253,06.

### **Confini**

Il bene confina a nord con appartamento di aliena proprietà, ad est con area scoperta interna comune (su cui affaccia) e con corpo scala, a sud con appartamento di aliena proprietà e ad ovest col Corso Sirena.

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

Il bene è utilizzato dalla debitrice esecutata.

### **Regolarità edilizio - urbanistica**

Dalla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in atti dal nominato Arch. Luca Di Meglio, si rileva quanto al fabbricato di cui il bene è parte che *“L'art. 31 della legge urbanistica n. 1150 del 17.8.1942, istituiva a livello nazionale l'obbligatorietà della licenza di costruzione per chiunque intendeva “eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed, ove esisteva il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione dell'aggregato urbano”;* in particolare, per la città di Napoli, già l'art. 1 del previgente nonché primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli datato 1935, approvato dal Commissario Straordinario del Comune con le deliberazioni 15.9.1935 n. 2372 e 10.10.1935 n. 2584, e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15.10.1935 n. 93080 Divisione II e successivamente omologato dal M.LL. PP. - Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche il 30.10.1935 n. 14616 Divisione VII, precisava che *“nel territorio del Comune di Napoli .. non è permesso eseguire senza preventiva licenza del Sindaco .. la costruzione di nuovi edifici, sopralzi od ampliamenti di quelli esistenti”*. Evidentemente sotto il profilo urbanistico-edilizio tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Napoli prima del 30.10.1935, anche in assenza di un idoneo titolo abilitativo edilizio, possono ritenersi tutti legittimi, dal

**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**

*momento che per essi non era necessario chiedere alcuna autorizzazione edilizia. Alla luce di quanto esposto, si può affermare che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è sicuramente legittimo, in quanto la sua costruzione è da ritenersi certamente anteriore alla data del 30.10.1935 per i seguenti motivi: 1) le vigenti norme urbanistiche dettate dalla Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, approvate con D.P.G.R.C. n. 323 dell'11.6.2004, impongono per il fabbricato accogliente il cespite staggito il rispetto dell' art. 69 che, essendo riferito alle "Unità Edilizie di Base preottocentesca, originaria o di ristrutturazione a blocco" (...), acclara ampiamente che l'appartamento de quo è inserito in un volume edilizio costruito in epoca ottonecentesca; 2) Gli elementi architettonici e strutturali del manufatto ne testimoniano l'antica costruzione. Dunque, la consistenza originaria del suddetto fabbricato, essendo lo stesso di costruzione antecedente al 1935 è sicuramente legittima; l'immobile è stato costruito in assenza di licenza edilizia e per lo stesso non è stata mai rilasciata dichiarazione di abitabilità/agibilità, come confermato dalle ricerche effettuate presso lo S.U.E. (Sportello Unico per L'Edilizia) del Comune di Napoli (...)"*

*Quanto alla regolarità urbanistico – edilizia dell' appartamento pignorato, il nominato esperto stimatore ha precisato quanto segue: "... in mancanza di grafici progettuali, i documenti più significativi che possono testimoniare le eventuali variazioni e modifiche apportate nel tempo all'originaria consistenza, oltre alle descrizioni riportate negli atti di provenienza, sono senza dubbio quelli catastali ed, in particolare, le planimetrie catastali attuali e storiche. Nel caso del bene in oggetto, tuttavia, l'ultima planimetria catastale in atti, risale al 30.04.2008 e, dalle ricerche effettuate risulta l'unica planimetria catastale dell'immobile, perché in precedenza mancava una planimetria catastale del bene; l'unica testimonianza precedente rappresentata dal cosiddetto "modello 5, per Accertamento e Classamento", riportante il bozzetto planimetrico dell'immobile fuori scala, alla data del 01/04/1949. Da tali documenti, si evince che l'appartamento non ha subito variazioni nella sua consistenza originaria dall'accatastamento sino ad oggi. Confrontando poi, la planimetria Catastale dell'immobile con la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi (...), si rileva che sono state effettuate delle modifiche interne riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi, per la rimozione di un tramezzo divisorio tra cucina e ingresso, a creare l'attuale unico ambiente living, oltre alla riduzione di un setto murario interno, di cui non è stato possibile accertare la valenza*

**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**

statica. Per i suddetti interventi, di cui non è stato possibile risalire alla datazione, riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi interni con riduzione di murature interne, presumibilmente portanti, dalle indagini effettuate presso lo S.U.E. (Sportello Unico per L'Edilizia) del Comune di Napoli, non sono state rinvenute richieste di autorizzazione (...), né risultano esistenti richieste di Condono Edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli (...). Si precisa, ancora a tal riguardo, che non sono state rinvenute allo stato ordinanze di demolizione o altri provvedimenti repressivi da parte dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli con riferimento all'immobile de quo (...). Mentre la variazione degli spazi interni, relativa a rimozione e rifacimento di tramezzature interne è sicuramente sanabile perché conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente; lo stesso non può dirsi per la riduzione del setto murario, accertata la valenza statica dello stesso, perché è una parte strutturale. In ogni caso, si rileva che essendo il suddetto intervento abusivo, riconducibile ad un'opera di Ristrutturazione Edilizia, effettuata su una consistenza legittima dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, lo stesso può essere considerato un abuso parziale, eliminabile con un ripristino dello stato dei luoghi, per cui, a parere dello scrivente, l'immobile può essere regolarizzato ripristinando lo stato dei luoghi quo ante con un Accertamento di Conformità, come previsto dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 per interventi realizzati in assenza di S.C.I.A., col quale può essere regolarizzata la diversa distribuzione degli spazi interni e segnalato ed effettuato anche il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la ricostruzione dell'originario setto murario, previa richiesta di Autorizzazione Sismica in Sanatoria al Genio Civile”.

I relativi costi sono stati quantificati dal nominato esperto e già detratti dal valore di stima.

Secondo quanto verificato dal nominato esperto “Il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito ricade nel perimetro della “Zona A - insediamenti d'interesse storico” della “Variante al Piano Regolatore generale del Comune di Napoli-Centro Storico, Zona Orientale, Zona Nord-Occidentale”, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.... Lo stabile è classificato tipologicamente nella Tav. 7 (Foglio 16 II) del Centro Storico, quale “Unità Edilizia di Base Preottocentesca, originaria o di ristrutturazione a blocco” (...). Gli interventi nella zona A sono regolati dagli artt. 26 e 63, mentre, nello specifico, le “Unità Edilizia di Base Preottocentesca, originaria o di ristrutturazione a blocco” sono disciplinate dall' art. 69 delle

**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**

N. T. A. (...). Secondo i suddetti articoli, nella zona in questione sono consentiti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione finalizzati al ripristino dell'impianto morfologico originario, nel rispetto di ogni altra norma della disciplina per il centro storico. Si precisa, altresì, che l'area non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n°42, Parte Terza – Beni Paesaggistici, tuttavia, il fabbricato risulta assoggettato ai provvedimenti ministeriali di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali... La destinazione d'uso del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è di tipo residenziale, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968. Essendo di costruzione precedente al 1935, data dell'entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio della città di Napoli, l'immobile è stato costruito in assenza di titolo abilitativo".

Come riportato in perizia "Dalle indagini effettuate non si sono rilevati censi, livelli ..., né diritti demaniali o usi civici, sulla particella di terreno su cui è stato edificato il fabbricato...".

Tuttavia, "Il bene pignorato... appartenente ad un'antica villa Vesuviana del 700, in quanto Bene Culturale, è gravato da un vincolo puntuale dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio della Città di Napoli, perché compreso nell'Elenco delle Ville Vesuviane del XVIII secolo, pubblicato sulla G.U. n. 5 del 07.01.1977 (D.M. 19.10.1976), al n° 20 "Villa Spinelli di Scalea" (...) ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D.lvo 42/2004 - Parte Seconda (...). Ai sensi dell'art. 59, del predetto Decreto Legislativo, l'acquirente del bene vincolato, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza, dovrà denunciare entro trenta giorni l'acquisto al Ministero, per l'esercizio del diritto di prelazione, mediante denuncia alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Comune di Napoli".

Il nominato esperto ha, altresì, rilevato un vincolo di natura giuridica consistente nella "... appartenenza dell'immobile alla "Delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile" del CONSORZIO DI BONIFICA DELLE PALUDI DI NAPOLI 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**

*VOLLA di cui alla trascrizione di atto amministrativo del 13/09/1934 ai nn. 29042/21968 del 18 ottobre 2013... “.*

*Dall’ elaborato di stima si rileva che “Per quantificare con maggiore precisione l’ammontare della retta annuale da pagare al Consorzio con riferimento all’immobile staggito, lo scrivente si è recato personalmente presso la sede del Consorzio (Via Porzio n. 4 – centro Direzionale Isola F2), estraendo l’ultimo avviso di pagamento (con scadenza al 11/01/2020), intestato alla debitrice ..., da cui si evince la retta annuale per l’ immobile in oggetto, calcolata in base alla rendita catastale, è pari ad € 19,75; si precisa che, come riferito al sottoscritto dall’Ufficio del Consorzio la suddetta retta non risulta mai pagata. In particolare lo scrivente ha recuperato tutti gli avvisi e le ingiunzioni di pagamento inviate alla proprietaria dal 2011 ad oggi per un totale di € 253,10 ..., in ogni caso, sempre secondo quanto appreso dai funzionari del Consorzio, tutti i pagamenti insoluti resteranno a carico dei precedenti proprietari, l’immissione in ruolo avviene all’atto dell’acquisto dell’immobile, alla registrazione della voltura catastale”.*

Il bene, costituente lotto unico, è meglio indicato e descritto nell’ elaborato di stima a firma dell’ arch. Luca Di Meglio. A detto elaborato si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento ed informazione. Lo stesso è agli atti della procedura ed è e pubblicato sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.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 25.02.2020 il bene pignorato è parte di un fabbricato retto da amministrazione condominiale. Nell’ elaborato peritale è precisato quanto segue: *“Vi sono oneri condominiali relativi all’immobile in oggetto che risultano insoluti alla data del 31/12/2018 per € 2.877,87; - La quota ordinaria relativa all’immobile in oggetto è di € 33,50 mensili; - I millesimi di proprietà dell’immobile in oggetto rappresentanti la tabella A sono pari a 39mm; - E’ stato approvato un Fondo lavori straordinari per "messa in sicurezza e verifiche tabelle millesimali incongrue" da Gennaio 2020 di € 195,00 mensili, fino a data da destinarsi; - Il fabbricato ha necessità di essere ripristinato nella sua completezza e vi è una denuncia di "presunti abusi edilizi" su molti cespiti dello stesso, la quale è in attesa di riscontri da parte del "Servizio Antiabusivismo" del Comune di Napoli e della "Sovrintendenza ai Beni Artistici e Architettonici", essendo un fabbricato vincolato, perché*

**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**

**Avv. Martina Petretta**

risalente al 1700; - Non vi è nessun posto auto accessorio, ma i condomini del fabbricato "parcheggiano abusivamente" in uno spazio comune".

### **Provenienza**

Dalla certificazione notarile agli atti della procedura nonché dalla perizia estimativa, alle quali si rinvia, si rileva che il bene costituente lotto unico è pervenuto alla debitrice eseguita in forza di atto di compravendita per Notar Filippo Improta del 10.04.2009 (Rep. 93154 – Racc. 13631) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 17.04.2009 ai nn. 18863/13950 cui ha fatto seguito l'atto di "verificata condizione" sempre a rogito del Notaio Filippo Improta del 09.10.2009 (Rep. 94476 – Racc. 14385) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 16.10.2009 ai nn. 38850/4204.

### **Formalità pregiudizievoli**

Sull'immobile pignorato (lotto unico), così come risultante dalle certificazioni notarili 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 1 in data 14.10.2009 ai nn. 38529/6738 a favore del creditore procedente e contro la debitrice eseguita;
- trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 06.06.2016 ai nn. 15104/11524 a favore del creditore procedente e contro la debitrice eseguita.

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

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

**Euro 65.812,50 (euro sessantacinquemilaottocentododici/50)**

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

**Euro 49.359,38 (euro quarantanovemilatrecentocinquantanove/38)**

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**

**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 **gestore della vendita telematica** è la SOCIETÀ ASTALEGALE.net S.p.A.

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

- 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

**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**

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) 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

**Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta**

**In via alternativa, l'offerta potrà essere:**

**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) 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

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

Si comunica, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma D.M. n. 32 del 2015, che si verificano 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) ;

**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**

- 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 aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice IBAN IT29C0326822300052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE).

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 477/2016 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

**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**

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 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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;

**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 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;

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;

**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**

- 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;
- 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 **16 gennaio 2025 alle ore 11:00**;

**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**

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:**

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

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulate e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati ed alla eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

**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**



- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **SALDO PREZZO**

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 Proc. esec. RGE n. 477/2016" 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 (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.

**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 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 Proc. esec. RGE n. 477/2016" 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

**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**

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;
- 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;

i) 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

**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**

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, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Martina Petretta, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

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), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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 Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.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.

**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**

**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, 04.10.2024

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**

