AVVOCATO LUCA VITALE
80054 GRAGNANO (NA), VIALE G. DELLA ROCCA N. 3 – TEL. 081.8733321 – FAX 081.3937207
E:mail: lucavitale@studiolegalevitale.net

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE XIV

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 21/2022 del Tribunale di Napoli e di quella ad essa riunita recante RGE n. 229/2022 - Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Laura MARTANO.

Il sottoscritto **avv. Luca VITALE**, con studio in Gragnano (NA) alla via Giovanni della Rocca n. 3, e recapito in Napoli alla Via Scarlatti n. 60 presso studio Franco/ Vitale/ Coppola/ Dragoni, tel. 081.8733321, p.e.c. luca.vitale@forotorre.it, professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. nn. 21/2022, e di quella ad essa riunita recante RGE n. 229/2022 in forza dell'ordinanza del G.E. dr.ssa Laura MARTANO del 15 aprile 2024 e successive, nonché del 27 ottobre 2026.

AVVISA

che il giorno **2 febbraio 2027, alle ore 16:00,** presso il proprio studio procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara asincrona tramite la piattaforma *www.doauction.it*** del seguente cespite.

Descrizione dell'immobile in vendita

LOTTO UNICO: piena proprietà di villa sita in Napoli identificata nel NCEU del Comune di Napoli con i seguenti dati: **sez. CHI, foglio 4, p.lla 20, sub 6**, rendita: 4.493,18 €, Z.C. 10 A, categoria A/7, classe 3, consistenza 15 vani, dati di superficie 441 mq., totale escluse aree scoperte 397 mq , via Cupa Vicinale Terracina n.71 Piano T-1.

Terreno dell'estensione di 90 mq. riportato in C.T. al foglio 123, p.lla 158, R.D. 2,28 – R.A. 0,67, qualità vigneto arb. cl. 2.

La villa sita in Napoli alla Via Vicinale detta dell'Infermeria n. 71 è composta da due piani fuori terra, circondata per tre lati da un ampio giardino, dotato sulla parte retrostante del fabbricato, di cortile, patio e un piccolo corpo di fabbrica adibito a tavernetta.

Il piano terra seminterrato è composto all'esterno da portico verandato e locale tecnico, all'interno da: salone, disimpegno, dispensa, cucina, ripostiglio, wc, garage con wc e due locali deposito.

Il primo piano, al quale si accede da una scala nel salone, è composto da cinque camere, un disimpegno, un corridoio, tre bagni, un balcone perimetrale ed una veranda.

Superficie commerciale di circa 667,00 mq.

L'immobile confina a Nord e ad Est con via Vicinale detta dell'Infermeria, a Sud con la p.lla 306 e in piccola parte con la p.lla 301 entrambe di proprietà aliena, e ad Ovest in parte con la p.lla 19 di proprietà aliena e in parte con la p.lla 158 stessa proprietà.

Il terreno adiacente dell'estensione di 90 mq. riportato in C.T. al foglio 123, p.lla 158, confina a Nord con via Vicinale detta dell'Infermeria, a Est e a Sud con la p.lla 20 stessa proprietà, a Ovest con p.lla 19 proprietà aliena.

L'unità è occupata dalla parte esecutata e suoi familiari.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per le seguenti difformità:

1) **Al piano terra**: è stata realizzata una porta finestra sul patio di accesso al garage; risulta una diversa distribuzione degli spazi interni con piccole

modifiche della tramezzatura e trasformazione di un ambiente in cucina.

2) **Al piano primo** risulta diversa distribuzione degli spazi interni mediante trasformazione della cucina in una stanza da letto con annessa cabina armadio e wc.

3) Giardino e aree esterne: apertura di un finestrino nel wc della tavernetta.

Come risulta dalla relazione dell'esperto estimatore arch. Paola di Giacomo del 4 marzo 2024, cui si rinvia per ulteriori precisazioni in merito al cespite posto all'asta:

-) il fabbricato è stato realizzato in assenza di licenza edilizia, per il quale risulta presentata istanza in sanatoria ai sensi della L. 47/85, pratica n. 5184/1/86 presentata il 26 marzo 1986 assunta al prot. n. 100564, attualmente non ancora esitata, e pertanto **ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria.**

Dal confronto tra la planimetria integrativa (1988) allegata all'istanza di Sanatoria Edilizia prat. 5184/1/86 e lo stato dei luoghi rilevato, si evincono le seguenti difformità:

1) Al piano terra:

a) realizzazione di un portico in parte verandato, prospiciente il giardino;

b) cambio di destinazione d'uso con opere (diversa distribuzione degli spazi interni) di una porzione del piano terra da garage/deposito ad abitazione;

c) realizzazione di una scala di collegamento interno tra la nuova zona abitazione al piano terra e il primo piano;

d) realizzazione di una scala di collegamento esterna, adiacente al locale caldaia, e demolizione della scala esterna di accesso al primo piano dalla strada.

2) Al piano primo:

a) diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di una scala di collegamento interno tra il primo piano e la sottostante nuova zona adibita ad abitazione al piano terra;

b) trasformazione dell'originario portico d'ingresso in veranda.

3) Giardino e aree esterne:

a) realizzazione di un piccolo corpo di fabbrica ad un piano destinato a tavernetta, di circa 30 mq., per il quale è stata rinvenuta ordinanza sindacale di demolizione n. 1172 del 8 luglio 1997.

La tavernetta, realizzata nel 1997, non può accedere al condono ai sensi della L. 326/03 in quanto sorge in un'area soggetta a vincolo paesaggistico.

Come attestato nel CDU rilasciato dal Comune di Napoli, la p.lla 20 in cui insiste l'immobile oggetto di vendita ricade:

- in **zona F** – parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale;

- rientra nell'ambito 32- Camaldoli disciplinato dall'art. 162;

- rientra in parte, come risulta dalla tav. 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico;

- è classificata come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area a bassa instabilità;

- risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del D.Lgs 42/2004 art. 157 in quanto ricadenti nel perimetro delle zone vincolate dal DM 11 gennaio 1955, emesso ai sensi della legge n. 1497/1939;

- ricade nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Agnano Camaldoli (Dm 06/11/1995) in zona PI-protezione integrale ;

- ricade nell'area del Parco-Metropolitano delle Colline di Napoli " approvato con DPGRC n. 392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n. 37 del 02.08.2004) in zona B- riserva generale;

- rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei-Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016;

- ricade per la maggiore estensione nel Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche, approvato con delibera di Giunta Regione Campania n. 488 del 21.09.2012, ed è indicata ' classe Molto bassa.

Come attestato nel certificato vincolistico rilasciato dalla competente Soprintendenza:

- non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004;

- rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte Terza con D.M. dell'11/01/1955 (Campi Flegrei conca di Agnano) pubblicato sulla G.U. n. 20 del 26/01/1955, emanato ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valida ai sensi dell'art. 157, comma 1, lettera b) del D.L.gs 42/2004.

Sussiste servitù di passaggio pedonale e carrabile giusto atto di costituzione per notaio Antonino De Rosa del 11 dicembre 1970 trascritto il 31 dicembre 1970 ai nn. 55150/41231.

La Villa in questione con annesso terreno è pervenuta alla parte esecutata in forza di atto di compravendita per notar Monda del 21 dicembre 1987 trascritto il 12 gennaio 1988 ai nn. 702/882.

Prezzo base ulteriormente ribassato € 187.589,35 (Euro

centottantasettemila cinquecentottantanove virgola trentacinque;

Offerta minima € 140.692,00 (Euro centoquarantamila seicento novantadue virgola zero);

Rilancio minimo € 2.000,00 (Euro duemila).

Valore di stima perizia 1.055.000,00.

Condizioni di vendita e modalità di svolgimento dell'asta

1. gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura al prezzo base indicato per ciascun lotto e nella situazione di fatto e di diritto in cui si trovano all'atto del trasferimento, con ogni eventuale accessorio, accessione, pertinenza, ragione e azione, servitù attiva e passiva, formalità pregiudizievole non cancellabile ed eventuali vincoli e/o prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e culturale;

2. l'eventuale esistenza di differenze di misura, di vizi o mancanza di qualità o di difformità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti a leggi vigenti, di spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non danno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosene già tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo;

3. in presenza di interventi edilizi realizzati in assenza di valido titolo amministrativo l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone eventualmente i presupposti, delle disposizioni dell'art. 46, comma 5° del D.P.R. n. 380/2001, e dell'art. 40, comma 6°, della L. n. 47/85 e ss. modif. ed integr.;

4. i soggetti interessati a presentare un'offerta di acquisto hanno diritto ad

esaminare il bene posto all'asta nel periodo compreso tra il **18 novembre 2026 ed il 26 gennaio 2027** previa richiesta di visita inoltrata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche o prendendo direttamente contatto con il custode giudiziario. La visita avverrà nel più breve tempo possibile e, a richiesta, verrà consegnata anche una copia integrale della perizia estimativa;

5. il gestore della vendita telematica è la società EDICOM SERVIZI S.r.l., il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.doauction.it mentre il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Luca VITALE.

Offerta

6. l'offerta potrà essere formulata dal 18 novembre 2026 al 1° febbraio 2027 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, 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 dovrà ricercare 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 selezionare il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata, che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'offerta dovrà contenere:

a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);

b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

e) la dichiarazione espressa di aver preso visione del bando d'asta, della perizia e degli altri documenti pubblicati, e di accettare il regolamento di partecipazione;

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella S.p.A. e dedicato al Tribunale di Napoli;
- la copia del documento di identità e 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 coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- la copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché la copia del provvedimento di autorizzazione se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato;
- la copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri di firma ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica;
- la copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta, se l'offerta è formulata da più persone;

- il file xml del bollo telematico pagato nella misura di legge con indicazione nella causale degli estremi identificativi della procedura e della data dell'asta, pena la segnalazione all'Agenzia delle Entrate per l'adozione delle sanzioni di legge.

7. La procedura dovrà concludersi, come specificato nel manuale utente rinvenibile sul sito https://pst.giustizia.it/ cui si rinvia per ulteriori dettagli in merito, con l'invio dell'offerta alla casella di posta elettronica certificata all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

In particolare l'offerta dovrà essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa, unitamente agli allegati, a mezzo di casella di posta elettronica certificata all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it;

oppure:

b) direttamente trasmessa all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it 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.

Si precisa infine che:

(a) l'offerta si intenderà 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 dovrà 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, e salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo;

(c) 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, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato luca.vitale@forotorre.it;

(d) 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;

8. in caso di presentazione dell'offerta per conto di altro soggetto, il presentatore dell'offerta non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per conto proprio o altrui, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate;

Cauzione

9. l'importo della cauzione nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto presso la BANCA SELLA S.p.A. ed intestato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice IBAN IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I TI - SEI SETTE - EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO – ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE – ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE);

10. il bonifico della cauzione dovrà essere effettuato con la causale *"Proc. Esec. n. 21/2022 R.G.E. Trib. Napoli, lotto unico, cauzione"* ed 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;

11. 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;

12. l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario sarà 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;

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

- renderà visibili esclusivamente al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute al Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli;
- qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non risulterà l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta verrà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto;

- in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili dagli altri offerenti né dalle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

Esame delle offerte

14. l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.doauction.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato;

15. qualora il termine finale per lo svolgimento della gara verrà a scadere in un giorno festivo, il termine si intenderà automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;

16. il professionista delegato 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.

Segnatamente:

-) le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento della gara;

-) la partecipazione degli offerenti alla gara avverrà tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa tramite le credenziali personali ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella p.e.c. o quella certificata

per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

-) saranno dichiarate inefficaci:

a) le offerte pervenute oltre il termine;

b) le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base;

c) le offerte non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità sopra indicate;

-) il professionista delegato esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti inviati, procedendo – all'esito – all'abilitazione dei partecipanti all'eventuale gara tramite l'area riservata del sito sopra indicato;

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a) se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo base/valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se invece l'offerta sarà inferiore al prezzo base/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 riterrà che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista provvederà alla redazione e pubblicazione di nuovo avviso di vendita;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli

artt. 588 e 589 c.p.c., 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:

- 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;
- 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 all'importo sopra indicato per ciascun lotto.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa tramite le credenziali personali ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di p.e.c. o sulla casella certificata per la vendita telematica utilizzata per l'invio dell'offerta;
- 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;
- le comunicazioni ai partecipanti avverranno tramite l'indirizzo di p.e.c. comunicato dal soggetto partecipante e tramite s.m.s.;
- **la gara terminerà alle ore 11:00 del 4 febbraio 2027**;
- qualora saranno 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);
- decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata 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;
- **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro le ore 17:00 del giorno immediatamente successivo al termine della gara,** ad opera del professionista delegato in conformità ai criteri sopra indicati, 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 "prezzo base/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "prezzo base /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;

17. 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 sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "*Proc. esec. n. 21/2022 R.G.E. Trib. Napoli"* oppure 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 anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e di tanto ne darà

comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c.;

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

19. 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, salvo quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 587 c.p.c.;

20. l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, deve versare a titolo acconto forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio finale, con le medesime modalità sopra indicate;

21. l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario;

22. la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi

senza titolo opponibile alla procedura, sarà effettuata a cura del custode giudiziario esclusivamente 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 dell'immobile a cura del custode;

23. 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;

(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.

Inoltre il professionista delegato provvederà a: *(i)* determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario; *(ii)* a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; *(iii)* a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;

24. alle operazioni delegate si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia ed in particolare degli artt. 571 e 572, 2° e 3° comma, c.p.c. nonché il contenuto delle ordinanze giudiziarie citate nel presente bando, che devono pertanto ritenersi conosciute anche se non interamente trasfuse nello stesso;

25. tutte le attività che a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria Espropri o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ad eccezione di quelle inerenti alla vendita telematica che si terranno tramite la piattaforma sopra indicata, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio sito in Gragnano (NA) alla via Giovanni della Rocca n. 3 nei giorni di lunedì – mercoledì – venerdì in orario di studio (16:30 / 19:30);

26. Ulteriori informazioni e documenti (quali il presente avviso, le ordinanza giudiziarie citate nel presente, la perizia estimativa, ecc.) potranno essere acquisite sui siti internet https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, nonché presso il sottoscritto custode giudiziario e professionista delegato (tel. 081.8733321 – e-mail: lucavitale@studiolegalevitale.net).

Gragnano/Napoli, lì 14 novembre 2026.

Avv. Luca Vitale

LUCA VITALE
14/11/2026 17:06:45 UTC+0100

Signed with NamirialSign