

## TRIBUNALE DI NAPOLI

### SEZIONE XIV

#### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 776/2018 del Tribunale di Napoli

- 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 legale Franco/Vitale/Coppola/Dragoni, tel. 081.8733321, p.e.c. [luca.vitale@forotorre.it](mailto: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. 776/2018, in forza dell'ordinanza del G.E. dr.ssa Laura MARTANO del 11 giugno 2024, e del 18 novembre 2025

#### AVVISA

che il giorno **24 febbraio 2026, 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) dei seguenti cespiti.

#### Descrizione degli immobili in vendita

**LOTTO PRIMO:** piena ed intera proprietà di locale commerciale posto al piano terra, sito nel comune di Pozzuoli, alla Via Follieri n. 14-16-18, riportato in C.F. al **foglio 75, p.lla 45 sub. 3**, cat. D/8, R.C. 5.530,00.

Il cespite confina a nord con cortile p.lla 43; ad est con corridoio comune di cui al sub. 1; a sud con via Lava e ad ovest con via Follieri.

L'unità si compone di unico ambiente adibito a sala da ballo e/o meeting con retrostante servizio bar e servizi igienici.

	L'accesso al locale è possibile sul fronte viario attraverso due vani porta	
	posti su via Follieri, oppure indirettamente, sempre da via Follieri,	
	attraversando il cortile 43 ( comune ad altra u.i.) e raggiungendo l'estremo	
	est della cassa scale.	
	Superficie commerciale 318 mq.	
	<b>Prezzo base € 335.000,00 (Euro trecentotrentacinquemila virgola zero).</b>	
	<b>Offerta minima € 251.250,00 (Euro duecentocinquantunomila</b>	
	<b>duecentocinquanta virgola zero).</b>	
	<b>Rilancio minimo € 5.000,00 (Euro cinquemila).</b>	
	<b>LOTTO SECONDO:</b> piena ed intera proprietà di locale commerciale posto	
	al piano primo, sito nel comune di Pozzuoli, alla Via Follieri n. 14-16-18,	
	riportato in C.F. al <b>foglio 75, p.lla 45 sub. 5</b> , cat. D/8, R.C. 5.616,00.	
	Il cespite confina a nord con cortile p.lla 43; ad est con corridoio comune di	
	cui al sub. 1; a sud con via Lava e ad ovest con via Follieri.	
	L'unità per i 2/3 è da adibita a studio medico e si compone di ingresso al	
	piano terra, (seguito da rampe di scala) ricezione, sala di attesa, sette stanze,	
	corridoio, disimpegno bagno e ripostiglio; mentre il restante 1/3 si presenta	
	allo stato rustico, e si compone di corridoio e disimpegni, due stanze e bagni.	
	Superficie commerciale 339 mq.	
	<b>Prezzo base € 460.000,00 (Euro quattrocentsessantamila virgola zero).</b>	
	<b>Offerta minima € 345.000,00 (Euro trecentoquarantacinquemila virgola</b>	
	<b>zero).</b>	
	<b>Rilancio minimo € 5.000,00 (Euro cinquemila).</b>	
	<b>LOTTO TERZO:</b> piena ed intera proprietà di locale commerciale posto al	
	piano secondo e terzo, sito nel comune di Pozzuoli, alla Via Follieri n. 14-16-	
	2	

18, riportato in C.F. al **foglio 75, p.lla 45 sub. 6**, cat. D/8; R.C. 8.556,00; e **foglio 75, p.lla 45 sub. 7**, F/3 ( lastrico).

Il cespite confina a nord con cortile p.lla 43; ad est con corridoio comune di cui al sub. 1; a sud con via Lava e ad ovest con via Follieri.

Il Lotto si compone:

- al piano secondo ( sub. 6): da ampia sala con finalità ricettiva, con adiacenti e retrostanti ambienti di servizio ( cucina - servizi igienici ed altri locali) e si presenta, allo stato, non ultimato;

- al piano terzo (sub 6): da ampia terrazza scoperta prospiciente verso il mare; e da sala coperta adiacente alla predetta terrazza ( separata dalla stessa da ampia vetrata); retrostanti ambienti di servizio.

Il **sub. 7** facente parte del lotto è costituito dal lastrico di copertura al piano quarto, non fruibile;

Superficie commerciale 651 mq.

**Prezzo base € 865.000,00 (Euro ottocentosessantacinquemila virgola zero).**

**Offerta minima € 648.750,00 (Euro seicentoquarantottomilasettecento cinquanta virgola zero).**

**Rilancio minimo € 10.000,00 (Euro diecimila).**

Il fabbricato cui appartengono i lotti in questione ( originariamente costituito da unica unità immobiliare, adibita a cinema, noto come *ex cinema Lopez*, è pervenuto alla parte esecutata in virtù di atto di compravendita per notaio Mililotti del 3 agosto 2009, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 2 in data 5 agosto 2009 ai nn. 49481/35863.

**IN MERITO ALLE TRASCRIZIONI/FORMALITÀ DI RILIEVO SI SEGNA**

**QUANTO SEGUE:**

a) La consistenza immobiliare facente parte del Lotto Primo e quella di cui al Lotto Terzo risultano locate con **contratto ultranovennale**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 17 novembre 2015 ai nn. 42645/33900, per il canone mensile di **€ 1.000,00;**

b) La consistenza immobiliare facente parte del Lotto Secondo, adibita a studio medico, risulta locata con **contratto ultranovennale**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 17 novembre 2015 ai nn. 42646/33901, per il canone mensile di **€ 500,00;**

c) Per l'intero complesso immobiliare di cui ai lotti in vendita risulta trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 28 settembre 2018 ai nn. 43225/33479 **domanda giudiziale di accertamento autenticità delle sottoscrizioni** riferita alla scrittura privata del 21 settembre 2017 avente ad oggetto il trasferimento della proprietà dell'intero complesso staggito.

Al riguardo **il Tribunale di Napoli con sentenza n. 4503/22 pubblicata il 13 giugno 2022, resa nell'ambito del giudizio rubricato al RG n. 26176/18, ha dichiarato l'autenticità delle sottoscrizioni di cui alla citata scrittura, accertando il trasferimento in favore del sig. omissis della proprietà degli immobili indicati nella detta scrittura per effetto del consenso manifestato dalle parti nella stessa.**

Nel contempo ha ordinato al Conservatore dei RR.II. territorialmente competente a trascrivere la scrittura privata del 21/9/17 intercorsa tra il sig. omissis e la società eseguita.

Si da atto che le ragioni del credito per cui è stata azionata la presente

procedura esecutiva risalgono al 2008 in virtù di iscrizione ipotecaria del 15 ottobre 2008 ai nn. 55359/10948 e successivi atti di frazionamento.

Si precisa che l'esperto stimatore ha segnalato la **viltà del canone di locazione** in ragione al complesso immobiliare locato, con riferimento ad entrambi i contratti di locazione ultranovennali.

**IN MERITO AL PROFILO URBANISTICO DEI CESPITI FORMANTI I VARI LOTTI SI SEGNA LA QUANTO SEGUE:**

Come risulta dalla relazione dell'esperto stimatore ing. Tommaso Castaldo:

- l'intero complesso immobiliare, noto come ex cinema Lopez, è stato edificato nel 1947;

- per l'intero complesso immobiliare risultano presentati una serie di progetti di intervento tra il 1998 ed il 2008, in parte conformati in autorizzazioni rilasciate dal Comune ed in parte rappresentati da diverse DIA.

- dal confronto dei documenti relativi all'ultima DIA e lo stato dei luoghi si sono rilevate difformità, ovvero abusi edilizi, distintamente per i vari immobili del fabbricato, meglio descritti a pagina 93 dell'elaborato peritale.

In particolare per **il lotto primo** sono stati segnalati i seguenti **abusi**:

- diversa distribuzione dei spazi interni mediante realizzazione/ demolizione di tramezzi; realizzazione di scale interne; rimozione scale (interne o esterne); divisione/ accorpamenti di spazi tra diverse unità;

Con riferimento **al lotto secondo** sono stati segnalati i seguenti **abusi**:

- diversa distribuzione dei spazi interni mediante realizzazione/ demolizione di tramezzi; realizzazione di scale interne; rimozione scale (interne o esterne) divisione/ accorpamenti di spazi tra diverse unità; aperture prospettiche murate/variate; cambio di destinazione d'uso da commerciale a studio

	medico;	
	Con riferimento <b><u>al lotto terzo</u></b> sono stati segnalati i seguenti <b>abusi</b> :	
	- diversa distribuzione dei spazi interni mediante realizzazione/ demolizione	
	di tramezzi; realizzazione di scale interne; realizzazione ascensori e	
	montavivande; frazionamento fusione: divisione/ accorpamenti di spazi tra	
	diverse unità; cambio prospetto.	
	Si precisa che il vano porta che collega il lotto terzo alla struttura alberghiera	
	di cui alla p.lla 44, andrà murato all'esito dell'aggiudicazione del lotto.	
	<b>-Non è stata reperita certificazione di agibilità</b> per gli immobili pignorati;	
	ne risultano certificati energetici per gli immobili di interesse.	
	- L'intero complesso immobiliare pur non essendo assoggettato al vincolo di	
	interesse storico-artistico ai sensi al D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mod., tuttavia per	
	la <b><u>presenza di scavi archeologici nel sotterrano</u></b> , interazione/adiacenza con	
	l'edificio termale ( assoggettato al vincolo), a parere dell'esperto è comunque	
	interessato da regime vincolistico; sicché gli abusi edilizi possono ritenersi	
	sanabili, salvo parere favorevole della Soprintendenza.	
	<b>Di tali criticità ( locazione ultranovennale non risolta – domanda</b>	
	<b>giudiziale di accertamento autenticità delle sottoscrizioni – abusi edilizi)</b>	
	<b>si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita per ciascun</b>	
	<b>lotto, sicché l'aggiudicatario, all'esito del decreto di trasferimento, si</b>	
	<b>assumerà ogni alea a riguardo.</b>	
	<b>Condizioni di vendita e modalità di svolgimento dell'asta</b>	
	<b>1.</b> 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,	
	6	

	pertinenza, ragione e azione, servitù attiva e passiva, formalità	
	pregiudizievole non cancellabile ed eventuali vincoli e/o prescrizioni di	
	natura urbanistica, ambientale e culturale;	
	<b>2.</b> 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;	
	<b>3.</b> 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.;	
	<b>4.</b> i soggetti interessati a presentare un'offerta di acquisto hanno diritto ad	
	esaminare i beni posti all'asta nel periodo compreso tra il <b>1° dicembre 2025</b>	
	<b>ed il 16 febbraio 2026</b> 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;	
	<b>5.</b> il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET S.P.A.	
	/ SPAZIO ASTE, il portale del gestore della vendita telematica è il sito	
	internet <a href="http://www.spazioaste.it">www.spazioaste.it</a> mentre il referente della procedura incaricato	
	delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Luca VITALE.	

	2026 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
--	---

	<i>link</i> 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.
--	---

	<b>L'offerta dovrà contenere:</b>
--	-----------------------------------

	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;	
	<b>All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:</b>	
	- 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	
		9

	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.	
	<b>7.</b> La procedura dovrà concludersi, come specificato nel manuale utente	
	rivenibile sul sito <a href="https://pst.giustizia.it/">https://pst.giustizia.it/</a> 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	
	<a href="mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it">offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it</a> .	
	10	

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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it);  
oppure:

b) direttamente trasmessa all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 <a href="mailto:luca.vitale@forotorre.it">luca.vitale@forotorre.it</a> ;	
	(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;	
	<b>8.</b> 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;	
	<b>Cauzione</b>	
	<b>9.</b> l'importo della cauzione <u>nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto</u>	
	dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione ed	
	esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della	
	12	

vendita aperto presso la BANCA SELLA S.p.A. ed intestato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice IBAN IT 29 C 03268 22300 052136399672 (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);

**10.** il bonifico della cauzione dovrà essere effettuato con la causale “*Proc. Esec. n. 776/2018 R.G.E. Trib. Napoli, lotto Primo, - secondo - terzo cauzione*” **in relazione al lotto per cui si partecipa**, 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;	
	<b>Esame delle offerte</b>	
	<b>14.</b> l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della	
14		

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;

**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:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	
	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:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente</li> </ul>	
	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;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di</li> </ul>	
	durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come	
	sopra indicato;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni</li> </ul>	
	rilancio effettuato;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• le comunicazioni ai partecipanti avverranno tramite l'indirizzo di</li> </ul>	
	p.e.c. comunicato dal soggetto partecipante e tramite s.m.s.;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>la gara terminerà alle ore 11:00 del 26 febbraio 2026;</b></li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• qualora saranno effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti</li> </ul>	
	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);	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il</li> </ul>	
	gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la	
	maggior 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;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo</b></li> </ul>	
	<b>entro le ore 17:00 del giorno immediatamente successivo al</b>	
	<b>termine della gara,</b> ad opera del professionista delegato in	
	conformità ai criteri sopra indicati, tenendo presente che:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o</li> </ul>	
	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	
	referimento” indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà	
	aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o</li> </ul>	
	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	
	18	

	riferimento” indicato nell’avviso di vendita e siano state	
	presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà	
	luogo all’aggiudicazione e procederà alla deliberazione	
	dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti	
	conseguenziali;	
	<b>17.</b> 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	
	“ <i>Proc. esec. n. 776/2018 R.G.E. Trib. Napoli</i> ”, oppure con bonifico bancario	
	sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l’indicazione	
	del numero di procedura e del lotto aggiudicato, 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.;	
	<b>18.</b> 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 ( <i>creditore</i>	
	<i>fondario</i> ), 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;	
	<b>19.</b> 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.;	
	<b>20.</b> 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;	
	<b>21.</b> l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del	
	versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte	
	dell'aggiudicatario;	
	<b>22.</b> 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;	
	<b>23.</b> 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:	
20		

	(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;	
	<b>24.</b> 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;	
	<b>25.</b> 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 ordinanze giudiziarie citate nel presente, la perizia estimativa, ecc.) potranno essere acquisite sui siti internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché presso il sottoscritto custode giudiziario e professionista delegato (tel. 081.8733321 – e-mail: [lucavitale@studiolegalevitale.net](mailto:lucavitale@studiolegalevitale.net)).

Gragnano, li 25 novembre 2025.

*Avv. Luca Vitale*