

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 188/2021 e di quella ad essa riunita recante n. 374/23 del Tribunale di Napoli - Giudice dell'Esecuzione, dr. Federica D'AURIA.

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. del bene pignorato nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. nn. 188/2021 in forza dell'ordinanza del G.E. dr.ssa Federica D'Auria del 28 gennaio 2026.

AVVISA

che il giorno **26 maggio 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 del seguente cespite.

Descrizione dell'immobile in vendita

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di immobile ad uso ufficio in Napoli al Corso Umberto I n. 106, al piano primo, riportato in C.F. del Comune di Napoli con i seguenti dati: **sez. PEN, foglio 1, p.lla 839, sub 21**, cat. A/10, cl. 4, consistenza 6 vani, R.C. 2.525,47

L'unità posta al piano primo della scala A, con accesso dal civico 106 del Corso Umberto I, si compone di ingresso, quattro camere da lavoro, una

cameretta con funzione di archivio, ed un wc.

L'immobile confina a nord con via Padre Luigi Tosti, ad est con corte esterna, a sud con cassa scale e altra unità immobiliare, ad ovest con via Miroballo.

L'unità è occupata in assenza di titolo opponibile alla procedura.

Come si evince dalla consulenza tecnica di ufficio redatta del geom. Antonio Peraino, cui si rinvia per ogni ulteriore approfondimento in merito:

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

L'unità non è dotata del certificato di prestazione energetica, ne delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'unità fa parte di un edificio edificato dalla società per Risanamento di Napoli S.p.A. in data anteriore al 1935.

L'unità è pervenuta alla parte eseguita in forza di atto di compravendita per notar Nicola Capuano del 25 ottobre 2005 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 10 novembre 2005 ai nn. 40503/19301.

Prezzo base € 345.500,00 (Euro trecentoquarantacinquemila cinquecento/00).

Offerta minima € 259.125,00 (Euro duecentocinquantanovemila centoventicinque/00).

Rilancio minimo € 5.000,00 (Euro cinquemila/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 **16 marzo 2026** ed il **19 maggio 2026** 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 ASTALEGALE.net S.p.A., il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.spazioaste.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 11 marzo 2026 al 25 maggio 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 *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 minorenni, 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@giustiziacerit.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 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. 188/2021 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 decryptate 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.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:

- 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 28 maggio 2026; - 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 deliberazione 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	
	" <i>Proc. esec. n. 188/2021 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 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 (<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;

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, del fondo spese da parte dell'aggiudicatario e della produzione della dichiarazione recante le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231 del 21 novembre 2007.

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n.231.

Il mancato assolvimento di detto onere comporterà la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita della cauzione.

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 ordinanze 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 9 marzo 2026.

Avv. Luca Vitale

