

**Avvocato Vincenzo Gentile**

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli  
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax: (+39) 081409622  
Pec: [vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it)  
Email: [vincenzogentile60@gmail.com](mailto:vincenzogentile60@gmail.com)

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA**

L'avv. Vincenzo Gentile con studio in Napoli alla Via Carducci 42, delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., in esecuzione dell'ordinanza del 10 luglio 2024 del G.E. dott. Montefusco, del Tribunale di Napoli, V Sezione Civile Esecuzione Immobiliari, emessa nella procedura esecutiva immobiliare **N. RGE 94/2024**;

**AVVISA**

che il giorno **18/02/2025** alle ore **16:00** si terrà, nell'ambito della procedura in epigrafe, **con modalità telematiche**, più segnatamente **vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona**, dell'immobile pignorato, di seguito descritto, secondo le modalità e condizioni di seguito riportate.

Si precisa che:

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse precedentemente la data della vendita;
- Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- Nel giorno e nell'ora stabilita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

**BENE IN VENDITA**

Letta la relazione di stima deposita dall'esperto, arch. Marina Lala, stabilito il valore dell'immobile a norma dell'art. 568 cpc terzo comma, si determina che la vendita avverrà in unico lotto come meglio appresso identificato:

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà dell'appartamento, occupato dal debitore, ubicato in Napoli (NA) alla Domenica Padula n. 123, piano S1, interno C, riportato nel NCF alla Sez. **PIA**, Foglio **10**, Particella **133**, Sub **13**, CA. **A/3**, Vani **3**, cl. **3**, r. € **379,60**.

**Avvocato Vincenzo Gentile**

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli  
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax: (+39) 081409622  
Pec: [vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it)  
Email: [vincenzogentile60@gmail.com](mailto:vincenzogentile60@gmail.com)

**Confina a Nord Ovest** con cortile fabbricato, a **Nord Est** con un'altra unità immobiliare dello stesso fabbricato, a **Sud Est** con cassa scale e a **Sud Ovest** con il cortile del Fabbricato

L'esperto, arch. Lala ha accertato che: "... L'edificio dove è collocato l'appartamento pignorato è un edificio in cemento armato per civile abitazione con copertura piana solai in latero-cemento e tamponature in tufo.

...

L'edificio in cui si trova l'immobile pignorato è stato inizialmente costruito in totale assenza di concessione edilizia e **poi stata rilasciata dal comune di Napoli (per i piani cantinato piano rialzato e primo piano dell'edificio) Concessione in Sanatoria n°56/94 del 13 Dicembre 1994 n°74 protocollo 1137 del 14 Luglio 2004 ...** L'esperto specifica che il solo secondo piano dell'edificio, è oggetto di altra pratica di condono che ovviamente non riguarda l'immobile pignorato.

**Non si riscontra l'esistenza di dichiarazione di agibilità ...**

Dalla documentazione rilasciatami dal preposto ufficio Condono Edilizio, si evince che **in base ai grafici di condono**, il piano cantinato (ovvero il Piano -1) era in origine costituito da un unico ambiente privo di divisioni interne, provvisto delle sole tamponature esterne adibito a deposito, **nelle relazioni** si specifica che il piano cantinato adibito a deposito è diviso in sette parti uguali, al servizio delle abitazioni ma le divisioni non vengono graficizzate nei grafici presentati per il condono né nell'originaria planimetria catastale. L'intero Piano Cantinato (dove è l'immobile oggetto della procedura) era in origine individuato dai seguenti dati catastali **NCEU del comune di Napoli alla SEZ. PIA al Foglio 10 Part 133 sub 8**

**La planimetria catastale del sub 13 (oggi pignorato) è datata 05/09/2003 il sub 13 deriva dalla soppressione e frazionamento dell'ex sub 8 avvenuta sempre il 05/09/2003**, con la soppressione e il frazionamento l'intero piano interrato è stato trasformato da garage/magazzini ad abitazioni (così come risulta dalla documentazione catastale vedi allegato 1).

**Come dichiarato dai preposti uffici comunali per l'immobile pignorato dal 2010 al 2024 non risultano presentate pratiche edilizie telematiche, parimenti sia a nome dell'attuale proprietario che a nome dei precedenti proprietari dal 1995 alla data odierna negli archivi informatizzati del comune non risultano presentate pratiche edilizie per cui la procedura catastale di**

**Avvocato Vincenzo Gentile**

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli  
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622  
Pec: [vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it)  
Email: [vincenzogentile60@gmail.com](mailto:vincenzogentile60@gmail.com)

*soppressione divisione e il cambio destinazione d'uso del sub 8 (che in origine occupava l'intero piano -1) effettuata nel mese di settembre 2003 che ha dato origine ai mini appartamenti (i sub 11 12 13 14 15 16) tra cui il sub 13 oggi oggetto della procedura non è supportata da titoli edilizi e le variazioni sono abusive ...*

***Dalla documentazione ricevuta dai preposti uffici comunali è emerso che non vi è alcun titolo edilizio, che va a legittimare le variazioni catastali effettuate, per cui il frazionamento, il cambio di destinazione d'uso del soppresso sub 8 ... sono modifiche effettuate in assenza di permesso a costruire quindi abusive e il comune potrebbe richiedere il ripristino dell'originaria destinazione d'uso (garage/Magazzino)***

*L'esperto specifica che il mutamento della destinazione d'uso tra categorie funzionali diverse va a modificare i carichi urbanistici per cui il mutamento della destinazione d'uso di un locale da non residenziale a residenziale, necessita del permesso di costruire ex art. 10, comma 1, lett. c), del Testo Unico Edilizia in mancanza di permessi viene richiesto il ripristino dell'originaria destinazione d'uso*

***Per quanto su esposto si deduce che la destinazione d'uso dell'immobile oggetto della procedura adibito a civile abitazione non è conforme a quanto previsto nello strumento urbanistico comunale ma è conforme con quanto censito presso gli uffici catastali .***

*Nel sub 13 oggetto di pignoramento la distribuzione degli ambienti interni è stata modificata ... per le modifiche planimetriche effettuate, non riscontrandosi l'esistenza di pratiche edilizie DIA SCLA/CIL/CILA assentite inoltrate per l'unità abitativa pignorata, è possibile sanare la sola diversa distribuzione degli ambienti interni ma non il cambio destinazione d'uso. Non coincidendo la situazione catastale, all'esistente e non essendo mai stato rilasciato dal comune alcun titolo edilizio per autorizzare le modifiche planimetriche **è necessario, procedere alla presentazione di una CILA in sanatoria.** La CILA andrà a sanare la sola diversa distribuzione degli spazi interni il cambio destinazione d'uso non è invece sanabile l'appartamento va considerato come un deposito.*

*Per presentare la CILA in sanatoria sarà necessaria una spesa di circa **€ 4.000** compreso il compenso del tecnico che seguirà la pratica."*

**Valore d'asta: € 32.421,27**

**Offerta minima: € 24.315,95**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 1.500,00**

## CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.**;

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **avv. Vincenzo Gentile**;

1) L'offerta d'acquisto, in regola con l'imposta di bollo di € 16,00 ( da assolvere con modalità telematiche), potrà essere formulata, **entro e non oltre le ore 23:59 del 17/02/2025**, esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche ( [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) ) nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e bollo, autenticandosi con le proprie credenziali ( username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale ) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara. Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore, la vendita di interesse e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria ed in particolare: 1) i dati del presentatore ( dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile ) che non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita, offerte per più soggetti; 2) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile; 3) i dati dell'offerente ( se diversi dal presentatore ) e relativi dati di partecipazione ( a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore ), anagrafici e contatti. Se l'offerente è minore, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; 4) l'indicazione del prezzo offerto e il termine del pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e 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, precisando che, quanto al numero del CRO effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono inserirsi

**Avvocato Vincenzo Gentile**

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli  
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622  
Pec: [vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it)  
Email: [vincenzogentile60@gmail.com](mailto:vincenzogentile60@gmail.com)

solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere; 5) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

2) All'offerta, telematica, dovranno essere allegati: 1) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente; 2) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE, aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli; 3) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); 4) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; 5) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; 6) se l'offerta viene formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

3) In via alternativa, l'offerta potrà essere: 1) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; 2) oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12 comma 4 e art. 13 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, d.p.r n.68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in 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, D.M. n.32 del 2015;**

4) L'offerta e i relativi documenti allegati, va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione

**Avvocato Vincenzo Gentile**

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli  
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622  
Pec: [vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it)  
Email: [vincenzogentile60@gmail.com](mailto:vincenzogentile60@gmail.com)

che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) **l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica** (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito);

5) Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n.32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato [vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it)

6) Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 comma 1, d.m. n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

7) **La cauzione**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere **versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente bancario del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, recante il seguente codice **IBAN IT 24 E 03268 22300 052849400443**

(I TI – DUE QUATTRO - E – ZERO TRE DUE SEI OTTO - DUE DUE TRE ZERO ZERO- ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE).

Il bonifico con causale "**Proc. Esecutiva n. 94/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo 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 siano le cause.

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

- Renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche

**Avvocato Vincenzo Gentile**

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli  
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622  
Pec: [vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it)  
Email: [vincenzogentile60@gmail.com](mailto:vincenzogentile60@gmail.com)

decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- Verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

- In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli. Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile. Del pari, l'offerta verrà considerata inammissibile se la cauzione sarà inferiore al 10% del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito a cura del gestore della vendita, al soggetto offerente non resosi aggiudicatario con disposizione di bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, del relativo IBAN.

8) L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso il collegamento operato dallo studio del professionista delegato.

Il professionista verificherà l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli art. 571 ss. c.p.c. Nello specifico, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica. **La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).**, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle

**Avvocato Vincenzo Gentile**

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli  
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622  
Pec: [vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it)  
Email: [vincenzogentile60@gmail.com](mailto:vincenzogentile60@gmail.com)

istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

9) Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica, dell'esito del riscontro effettuato da gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

10) L'offerta presentata è irrevocabile. In caso di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**: a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente; b) se l'offerta non è inferiore di più di  $\frac{1}{4}$  al VALORE D'ASTA indicato, l'offerta sarà accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali. In caso di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, si procederà: a) in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara ex art. 573 c.p.c con le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c.; b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c, alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto, dell'entità della cauzione prestata, del termine del

**Avvocato Vincenzo Gentile**

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli  
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622  
Pec: [vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it)  
Email: [vincenzogentile60@gmail.com](mailto:vincenzogentile60@gmail.com)

versamento del prezzo, della priorità temporale nel deposito dell'offerta.

11) **La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI: 1) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); 2) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; 3) il gestore della vendita telematica comunicherà ai propri partecipanti ogni rilancio effettuato; **4) la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte; 5) la gara avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ovvero entro le ore 11 del 20/02/2025.**

**EXTRA TIME\PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino 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); 6) la deliberazione finale sulle offerte per lo svolgimento della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi); 7) qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine si intenderà automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; 8) saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato, le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

12) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà: 1) a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms; 2) al referente della procedura 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 del sito del gestore.

13) L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena

**Avvocato Vincenzo Gentile**

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli  
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622  
Pec: [vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it)  
Email: [vincenzogentile60@gmail.com](mailto:vincenzogentile60@gmail.com)

facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente;

14) Ai sensi dell'art. 161 bis disp. att. cpc, il rinvio della vendita, qualora siano state eseguite correttamente tutte le formalità di rito, potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cpc;

15) Il professionista provvede sull'**ISTANZA DI ASSEGNAZIONE**, che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 cpc, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

16) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al **versamento del saldo prezzo** e degli oneri, diritti e spese di vendita entro il termine perentorio e non prorogabile di **120 giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, ovvero entro il termine più breve indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 cpc. Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, di cui verranno comunicate successivamente le coordinate bancarie (precisando che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **“Tribunale di Napoli Proc. Esec. RGE 94/2024”**. L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, dovrà versare una somma, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista che gli verrà indicato o con assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista

**Avvocato Vincenzo Gentile**

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli  
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622  
Pec: [vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it)  
Email: [vincenzogentile60@gmail.com](mailto:vincenzogentile60@gmail.com)

delegato, “**Tribunale Napoli Proc. ESEC. N. 94/2024**”, per un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (o quella diversa e minore somma che potrà essere determinata a seguito della volontà dell’aggiudicatario di volersi avvalere di agevolazioni fiscali) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza. Il saldo prezzo ed il fondo spese, se corrisposti a mezzo assegno circolare secondo le modalità sopra indicate, andranno depositati presso lo studio del professionista delegato sito in Napoli alla Via Carducci n. 42, dal lunedì al venerdì dalle ore 16 alle ore 19 e comunque previa intesa telefonica con il professionista medesimo;

17) Qualora l’aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l’acquisto dell’immobile ai sensi dell’art. 585, terzo comma, cpc, dovrà contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo ai fini dell’indicazione di esso nel decreto di trasferimento;

18) In caso di inadempimento, l’aggiudicazione sarà revocata e l’aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell’art. 587 cpc;

19) La vendita, che si perfeziona al momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. All’uopo si avvisa che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 17 V comma e dell’art. 40 VI comma delle legge 47\85 e sue successive modificazioni ed integrazioni. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del

**Avvocato Vincenzo Gentile**

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli  
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622  
Pec: [vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it)  
Email: [vincenzogentile60@gmail.com](mailto:vincenzogentile60@gmail.com)

prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

20) L'immobile viene venduto libero da iscrizione ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri, anche successivi alla trascrizione del pignoramento saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario;

21) La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti, con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento, la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

22) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente nei 120 gg. dall'aggiudicazione;

23) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

24) L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591 – bis c.p.c. sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

a) Inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

b) Inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c) Pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo

**Avvocato Vincenzo Gentile**

*Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli*  
*Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622*  
*Pec: [vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it)*  
*Email: [vincenzogentile60@gmail.com](mailto:vincenzogentile60@gmail.com)*

sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

d) Invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

25) Gli interessati all'acquisto, prima della data della vendita, potranno visionare l'immobile, tramite richiesta al custode giudiziario, avv. Vincenzo Gentile, dal portale delle vendite pubbliche o prendendo contatto con il custode.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Napoli, 18 novembre 2024

Avv. Vincenzo Gentile

**Avvocato Vincenzo Gentile**

*Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli*

*Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622*

*Pec: [vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it)*

*Email: [vincenzogentile60@gmail.com](mailto:vincenzogentile60@gmail.com)*