

**TRIBUNALE di NAPOLI**  
Esecuzioni Immobiliari  
XIV Sezione Civile

**AVVISO di VENDITA**

- Vendita con Modalità Telematica -

Il dott. **Francesco Russo**, commercialista in Casoria - studio professionale Via Eleonora Pimentel Fonseca, civico 10- professionista delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591/bis C.p.c.;

- visto l'ordinanza di delega resa in data 26 ottobre 2016 G.E. **Dott. Roberto Peluso**, integrata con successivo provvedimento G.E. **Dott.ssa Mariarosaria Stanzione** reso in data 25.05.2022,
- letti gli atti della procedura esecutiva n. 1733/2010 R.G.E. "**Unicredit Consumer Financing Bank SpA**, contro **Omissis**" esperita giusto atto di pignoramento depositato in data 09/05/2016 all'UNEP Tribunale di Napoli, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 17.06.2016 ai nn. 26767/20736;
- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.p.c., reitera la tentata vendita a prezzo ribassato (2° Esperimento con ribasso prezzo)

**AVVISA**

- che il giorno **31/ottobre/2024 alle ore 16,00** e seguenti si procederà a vendita senza incanto modalità telematica (con eventuale gara in modalità asincrona) della consistenza immobiliare e al prezzo in calce descritti, alle condizioni sotto riportate, sottoposta ad esecuzione giusto atto di pignoramento innanzi indicato.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**  
**BENI IN VENDITA**

**LOTTO Unico - Descrizione - Dati catastali e Confini-**

**Piena ed intera proprietà di unità immobiliare** ad uso abitazione (tipo *ultrapopolare*) in Ercolano (NA), Via Mare Prima Rampa n. 19, piano terra; composta da cucina, bagno e due camere da letto; confina a nord con la corte comune e con la strada, ad est con altra unità immobiliare ricadente sulla particella 712, a sud con altre unità immobiliari, ad ovest con altra unità immobiliare ricadente sulla particella 717 e con la strada; è riportata nel **N.C.E.U. del Comune di Ercolano al foglio 13, p.lla 720 sub 1 e p.lla 721 sub 1, cat. A/5, sup. 64 mq**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad un aumento di volume, alla chiusura/apertura di vani porta/finestra, oltre che ad una diversa distribuzione degli spazi interni; il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto è stato costruito prima del 1942, pertanto la costruzione è legittima (a meno del vano cucina); è necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi per l'eliminazione degli interventi abusivi; è possibile sanare gli interventi consentiti dalla normativa vigente eseguiti senza titolo abilitativo. Trattasi di unità abitativa occupata sine titulo

In ordine alla individuazione del bene e descrizione del lotto pignorato, in risposta al **Quesito 5.2** dell'elaborato reso, cui si rinvia, l'esperto estimatore designato **Arch. Emanuela Accarino** riferisce:

"La costruzione in cui ricade il cespite oggetto di pignoramento, è situata nel Comune di Ercolano (NA), in un contesto territoriale piuttosto degradato, caratterizzato da palazzine in aderenza, sviluppate su pochi livelli, a poca distanza dal Museo Archeologico di Ercolano. Notevoli le superfetazioni che le contraddistinguono. La costruzione in oggetto è in muratura portante, con coperture a volta, costituita da due livelli oltre il piano terra; il fabbricato è raggiungibile dalla strada chiusa Prima Rampa che si dirama da Via Mare. Le condizioni del fabbricato sono piuttosto fatiscenti. Un'area cortilizia, chiusa da un cancello, consente l'ingresso all'abitazione in oggetto. In quest'area cortilizia, annessa impropriamente all'unità abitativa in oggetto, si precisa che è posizionata una scala con conduce ad un locale posto al primo livello, all'attualità disabilitato e privo di chiusure, di altra proprietà.

L'immobile in esame è un appartamento di circa 85 mq (con esclusione del vano appartenente ad altra proprietà, che ricade su altra particella), di esclusiva proprietà dell'esecutata Sig.ra Omissis. Esso è pignorato per intero. Si sviluppa su di un solo livello. Seppur si presenti in discreto stato, in quanto, come l'occupante dichiara, recentemente sono stati eseguiti lavori di manutenzione e di pitturazione delle pareti, molte aree manifestano segni di infiltrazione e di umidità, verosimilmente di risalita. L'appartamento è composto da cucina, bagno e due camere da letto. Si accede dal vano cucina (che presenta un affaccio sul cortile) attraverso una porta in ferro, e da questo si passa al bagno (munito di un piccolo finestrino) e al disimpegno che consente l'accesso alle due camere da letto, cieche. Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito e con il supporto del rilievo fotografico si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato attuale dell'appartamento. (Cfr. All. 6: **Planimetria dello stato attuale; All. 7: Rilievo fotografico cui alle pag. ne 10, 11, e seg. dell'elaborato peritale reso in atti**)

... omissis

Le due camere da letto presentano una copertura con volta a schifo, che si imposta alla quota di 2,80 m circa e raggiunge circa 4,40 m. Le pareti perimetrali di questi due vani sono spesse circa

70 cm, i tramezzi interni circa 10 cm. Il bagno presenta un'altezza di circa 2,25 m, ed è controsoffittato, pertanto non è possibile leggere l'altezza reale. L'ambiente cucina è un volume di recente costruzione. Presenta copertura piana ed altezza di 2,60 m circa. Una porta è in legno, a battente, un'altra a soffietto, una in plastica. L'unico infisso, in cucina, in alluminio, ove all'esterno è presente cancello in ferro. Le superfici sono rifinite con pittura di colore chiaro, ad eccezione del bagno che presenta le pareti rivestite con piastrelle. La **pavimentazione** varia tra gli ambienti. Quella delle due camere da letto, disimpegno e bagno, di colore chiaro. In cucina di colore più scuro.

L'alloggio è asservito dai seguenti **impianti tecnici**:

- impianto idrico-sanitario per la produzione di acqua fredda e calda
- impianto elettrico di tipo sottotraccia

Si precisa, come dichiarato dall'occupante all'accesso, che l'abitazione non è servita dalla rete del gas ma è in uso la bombola. Inoltre, la corrente elettrica e l'acqua sono allacciate ai contatori di un vicino, con il quale, di comune accordo, si dividono i consumi.

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

▪ Cucina	Sup.	24,85 mq
▪ Bagno	Sup.	6,06 mq
▪ Disimpegno	Sup.	4,57 mq
▪ L 1	Sup.	21,43 mq
▪ L 2	Sup.	16,60 mq
<b>TOTALE Superficie utile netta</b>	<b>Sup.</b>	<b>73,51 mq</b>

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

**Sup. 90,72 mq**

Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri. Per **superficie commerciale**, invece, si intende la somma delle superfici coperte, ove i muri interne e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori).

Non si ha certezza della rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una **Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti** detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € 1.500,00. Non si hanno notizie circa l'esistenza dell'A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenga opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € 300,00.

#### **RIFERIMENTI CATASTALI, CONFORMITÀ**

In ordine all'identificazione catastale, *Quesito n. 3 pag. 18 e seg.*, si rinvia a quanto riferisce l'esperto nell'elaborato, ovvero:

*"omissis ..."*

L'unità immobiliare in esame è così identificata all'N.C.E.U.: Comune di Ercolano, Via Mare Prima Rampa n. 19, piano T, Foglio 13, Particella 720, Sub 1, Particella 721, Sub 1, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, Sup. catastale 64 mq, Rendita € 130,15.

Essa deriva da: **variazione per modifica identificativo del 04/07/2014**, protocollo n. NA0267609 (n. 50552.1/2014).

La precedente unità immobiliare era così identificata: Comune di Ercolano, Via Mare Prima Rampa n. 19, piano T, Foglio 13, Particella 718, Sub 1, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 130,15.

Questa a sua volta deriva da:  **fusione del 18/06/2014**, protocollo n. NA0245430 (n.45498.1/2014).

Le precedenti unità immobiliari erano così identificate:

- Comune di Ercolano, Via Mare Prima Rampa n. 19, piano 1, Foglio 13, Particella 715, Sub 1, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1 vano, Rendita € 37,18.  
Questo l'identificativo catastale all'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Comune di Ercolano, n. 19, piano T, Foglio 13, Particella 715, Sub 2, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1 vano, Rendita € 37,18.  
Questo l'identificativo catastale all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

(Cfr. All. 8: *Visure storiche immobile dell'elaborato peritale reso*)

Si accerta che vi è corrispondenza formale tra i dati nell'atto di pignoramento (rettificato) e le risultanze catastali. Non vi sono variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

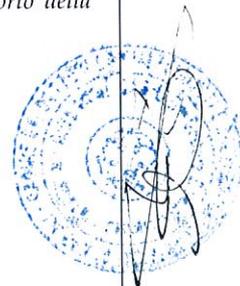
Agli atti del Catasto, l'immobile in oggetto insiste sulle particelle terreno 720 e 721 del foglio 13, che risalgono all'impianto meccanografico del 12/02/1985. Nella visura catastale non si evince la causa della variazione. (Cfr. All. 9: *Visure storiche terreno dell'elaborato peritale reso*)

Per quanto attiene la planimetria catastale, si riscontrano difformità tra questa e lo stato dei luoghi. Con il supporto della sovrapposizione delle due planimetrie (in rosso lo stato dei luoghi), è immediata la lettura delle discrepanze.

*... omissis*

Le difformità si sostanziano in:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni, per la creazione dell'attuale disimpegno;
2. Creazione del volume cucina, che occupa la superficie cortilizia.



Nella planimetria dello stato dei luoghi che segue vengono evidenziate le difformità riscontrate. (Cfr. All. 10: **Planimetria stato dei luoghi e difformità rispetto al grafico catastale**)

... *omissis*

Per quanto attiene la quantificazione dei costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si precisa che i tramezzi che sono stati creati per la creazione del disimpegno, possono essere sanati mediante la presentazione al Comune di Ercolano della pratica CILA in sanatoria, essendo detto intervento contemplato dalla normativa vigente ma non comunicato per essere autorizzato. Per quanto attiene il volume della cucina, se ne deve prevedere la demolizione in quanto si configura come un abuso, oltretutto occupando una porzione di superficie in comune con altro fabbricato. Una volta demolito questo volume, si dovrà intervenire nell'appartamento per dotarlo di cucina, per renderlo abitabile. Pertanto si dovranno prevedere interventi di manutenzione straordinaria. Detti interventi potranno essere dichiarati e pertanto resi legittimi unitamente agli altri da dichiararsi nella CILA in sanatoria. Si dovrà prima eseguire aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA. Tutto questo può essere stimato in circa € 7.000,00.

C'è altresì da precisare, per la quantificazione dei costi per l'eliminazione delle difformità, che il confronto è opportuno farlo con la planimetria originaria dell'immobile, ovvero con quella storica, pertanto con le due planimetrie relative ai sub 1 e 2 che hanno originato, con la loro fusione, l'attuale cespite oggetto di pignoramento.

... *omissis*

Per entrambe le unità immobiliari, le difformità che si riscontrano riguardano le aperture, ovvero porte e/o finestre. Alcune potrebbero essere sanate, per altre (quelle in facciata) si deve prevedere il ripristino dello stato dei luoghi. I costi per detti interventi si stimano in € 1.000,00.

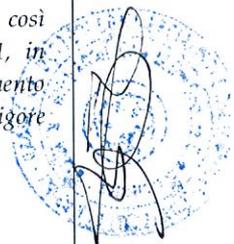
#### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

Riguardo alla conformità urbanistica l'esperto designato Arch. Accarino nell'elaborato peritale, datato 13.10.2021, in risposta al **Quesito n. 6, pag. 24** e seg. riferisce:

"... Il Comune di Ercolano, a seguito dell'istanza dalla scrivente presentata, comunicava che per l'immobile oggetto di pignoramento non risultava richiesta alcuna licenza, concessione, autorizzazione, agibilità, D.I.A., Condoni, Concessioni in Sanatoria. La zona ove insiste l'immobile in questione ricade in zona di "riqualificazione urbanistica", o venon è consentito costruire edifici residenziali, del Piano Regolatore Generale del Comune di Ercolano, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 2376 del 14/05/1975.

Nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, approvato con Decreto del Ministro per i BB.AA.CC. 04/07/2002 il sito ricade in zona P.I. "protezione integrale", ove è vietato qualsiasi intervento che comporti incremento di volumi, se non per l'adeguamento igienico-sanitario. Detto Piano costituisce norma vincolante e prevalente nei confronti degli strumenti di pianificazione urbanistica comunali, provinciali e nei confronti del P.T.C. e dei piani di settore Regionali. I Piani Regolatori Generali e i Piani Particolareggiati devono essere adeguati alla presente normativa di Piano Paesistico.

La originaria planimetria catastale risale al 24/01/1940, ovvero ante 1942, anno in cui veniva introdotto l'obbligo della licenza edilizia in base all'art. 31 della L. 1150/42 per chi intendeva eseguire nuove costruzioni, ampliamenti, modifiche di strutture o dell'aspetto. Pertanto, per la costruzione del fabbricato in questione (con esclusione del volume aggiunto), non si è resa obbligatoria la richiesta della licenza edilizia comunale. Quindi il cespite pignorato risulta regolare sotto il profilo edilizio. Per quanto riguarda il volume della cucina, non essendo legittimo in quanto difforme dalle prescrizioni del P.R.G., se ne dovrà prevedere la demolizione, al fine del ripristino dello stato dei luoghi della originaria unità immobiliare. (Cfr. All. 13: Certificato urbanistico) Al fine di legittimare lo stato dei luoghi, è necessario confrontare la configurazione attuale dell'immobile con l'originaria planimetria catastale (dei due sub distinti). **Si rimanda al quesito 5.3.** Gli abusi descritti (apertura/chiusura di bucatore, chiusura del terrazzo e aumento di volumetria), realizzati in difformità dalla normativa vigente, potrebbero rientrare, nell'ambito di un trasferimento derivante da procedura esecutiva, nei casi di eccezionale ipotesi di sanatoria, così come previsto dal combinato disposto dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, in virtù del quale l'aggiudicatario potrebbe presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano anteriori alla data di entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono (L. 326 del 24/11/2003) e qualora l'abuso risulti ultimato entro il 31/03/2003.



Nel caso in esame, le ragioni di credito sono successive a tale data e la realizzazione degli abusivonon è facile collocarla nel tempo. Per tale motivo, l'aggiudicatario non potrà presentare istanza inbase all'ultima disposizione di legge in materia di condono.

Pertanto, non può che prevedersi il ripristino dello stato dei luoghi. Ripristinato lo stato dei luoghi, sarà necessario eseguire l'allineamento catastale, pertanto presentare DOcFA per l'aggiornamento della planimetria. Per l'elaborazione di detto documentosi stima un costo, comprensivo di oneri tecnici, di € 300,00. Riguardo la diversa distribuzione degli spazi interni, come già sopra precisato, tali interventi rientrerebbero nei casi realizzati in assenza o in difformità di comunicazione di inizio lavori asseverata, pertanto sarà possibile ottenere il permesso in sanatoria mediante una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis, commi 2 e 4 e art. 23 bis, comma 3 del Dpr n. 380/01 s.m.i, in quanto gli interventi eseguiti risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. Per detta pratica, e per la demolizione del volume della cucina, e per il ripristino delle bucaure, si stima un costo, comprensivo di oneri tecnici, di € 8.000,00."

In ordine all'identificazione catastale, ubicazione, difformità catastali e sanabilità concernenti il cespite pignorato si rinvia integralmente alle risultanze dell'elaborato peritale reso dall'esperto designato Arch. Emanuela Accarino, depositato in atti, che forma parte integrante e sostanziale del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

## PROVENIENZA

In ordine alla ricostruzione dei passaggi di proprietà concernenti il bene pignorato, l'esperto estimatore Arch. Accarino, in risposta al Quesito 5, pag. 22 e seg. dell'elaborato peritale reso, testualmente riferisce:

" ... Alla data del 21/12/2010 (trascrizione del pignoramento originario), l'unità immobiliare in esame

risulta di proprietà dell'esecutata Omissis Ella ne acquista la piena proprietà con atto di compravendita del 26/07/2007 per Notaio Tommaso Branno, dal Sig. Omissis

In detto atto il bene oggetto di trasferimento viene così descritto: "Immobile costituente un'unica unità abitativa, facente parte del fabbricato sito nel Comune di Ercolano alla Via Mare Prima Rampa n. 19 e precisamente appartamento posto al piano terra, composto da due vani catastali confinante con Via Mare, proprietà Omissis o aventi causa, cortile comune e proprietà Omissis o aventi causa, salvo altri, riportato nel catasto fabbricati del detto Comune al foglio 13 p.lla 715 sub 1 (piano 1) e sub 2 (piano T)".

La scrivente acquisisce detto atto. (All. 11: Atto di compravendita 2007)

Pertanto, a tale data (2010), l'immobile era catastalmente identificato con dati differenti da quelli attuali, ovvero con il sub 1 e 2 della particella 715 in luogo del sub 1 particella 720 graffiata al sub 1 particella 721, come dalla scrivente rettificato su autorizzazione del Giudice.

L'unità immobiliare pervenne, per l'intera quota, al Sig. Omissis in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Salvi del Omissis, per acquisto dai Sigg. Omissis.

In detto atto il bene oggetto di trasferimento viene così descritto: "Piccola abitazione nel Comune di Ercolano alla Via Mare Prima Rampa n. 19 posta al piano terra, composto da due vani catastali confinante con Via Mare, proprietà OMISSIS cortile comune e proprietà eredi OMISSIS, riportato nel catasto fabbricati del detto Comune al foglio 13 p.lla 715 sub 1 erroneamente piano 1 e sub 2 piano terra".

La scrivente acquisisce detto atto. (All. 12: Atto di compravendita 2000)

L'unità immobiliare pervenne, per l'intera quota, ai Sigg. Omissis in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Salvi del 16/03/2000, Rep.8284 trascritto a Napoli 2 in data 23/02/2000 ai nn.9495/6473, per acquisto dal Sig. Omissis

All'attualità, come già anticipato nel corpo della presente relazione, la consistenza del cespite è differente da quella che risulta agli atti del catasto e nei vari titoli di proprietà. Nello specifico, si riscontra un aumento di volumetria, rappresentato dal vano a destinazione cucina".

Il tutto così come pervenuto alla parte esecutata con il sopra citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato nella relazione dell'esperto estimatore Arch. Accarino resa in data 13.10.2021 la quale forma parte integrante e sostanziale del presente Avviso di Vendita a cui si riporta e si fa completo riferimento.

### **Vincoli e Oneri Giuridici Gravanti sul Bene**

In ordine all'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, Quesiti 8, 9, 10 e 11 pag. 26 e seg. dell'elaborato peritale l'esperto riferisce:

*“... L'immobile della presente relazione non è oggetto di altre procedure esecutive, né di altri procedimenti giudiziari civili.*

*Per il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato non è costituito il Condominio.*

#### Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Nessuno

#### Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- *Oneri per la cancellazione di gravami costituiti da: imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile, imposta di bollo di € 59,00, tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione (art. 3 comma 3 del D.L. n. 347/1990 e art. 44 del DPR n. 131/1986). La cancellazione della trascrizione del pignoramento avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita*
- *Costi per il ripristino dei luoghi, in riferimento agli abusi non sanabili, pari complessivamente ad € 8.000,00 circa. Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.*
- *Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) pari ad € 300,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura.*
- *Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) pari ad € 1.500,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta*

### **SPESE di GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI.**

Le spese di gestione, manutenzione e condominio non rilevano. Non sussiste gestione condominiale alcuna. Non si hanno informazioni riguardanti eventuali procedimenti giudiziari relativi al cespite pignorato.

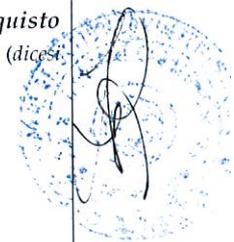
### **STATO di OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.**

Il compendio immobiliare pignorato, all'attualità è occupato **sine titulo**.

### **PREZZO A BASE D'ASTA e OFFERTA MINIMA**

**Il prezzo a base d'asta** corrispondente al valore del bene al netto delle decurtazioni proposte, come determinato dall'esperto (Cfr. Elaborato reso pag.28 e seg.)

ribassato (1° ribasso) **fissato in euro 34.838,00** (dicesi trentaquattromilaottocentotrentotto/00). L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) **fissata in euro 26.128,50** (dicesi ventiseimilacentotrentotto/50).



### **Modalità della Vendita Telematica**

Il gestore della vendita telematica è la società *Aste Giudiziarie Inlinea Spa*, il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

#### **Condizioni della Vendita**

Le offerte di acquisto devono essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il *modulo web "Offerta Telematica"* fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. La presente vendita telematica avverrà per tramite del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le **ore 13,00 del giorno 30/ottobre/2024**.

La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che in caso di plurime offerte ammissibili si procederà a gara che avrà luogo nella forma della *Vendita Asincrona* con le modalità telematiche di seguito indicate. La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali saranno svolte dal *professionista delegato presso il proprio studio professionale in Casoria Via Eleonora Pimentel Fonseca, civico 10*.

#### **Offerta di Acquisto**

L'offerta d'acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web *"Offerta Telematica"* fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)). L'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, **quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO andranno inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.**

### **Documenti da Allegare all'Offerta**

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- documentazione attestante il versamento (*segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento*) effettuato tramite **bonifico bancario sul conto del gestore della vendita *Aste Giudiziarie*, dedicato al Tribunale di Napoli aperto presso Banca Sella recante il seguente **IBAN IT 24 E 03268 22300 052849400443** dell'importo della cauzione;**
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente coniuge (*salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo*);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (*ad esempio, certificato del registro delle imprese*) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che attesti i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- qualora l'offerta venisse presentata per conto dell'offerente da un terzo, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;
- in caso di offerta per persona da nominare, ossia laddove il procuratore legale facesse un'offerta e rimanesse aggiudicatario, ex art. 583 C.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione trasmettere al professionista delegato, tramite PEC ([francesco.russo@commercialistinapolinord.it](mailto:francesco.russo@commercialistinapolinord.it)), dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata di procura speciale, ovvero copia autentica della procura generale, avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. Detta documentazione dovrà essere trasmessa in copia per immagine con attestazione di conformità, in mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

### **Sottoscrizione e Trasmissione dell'offerta**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

L'offerta va sottoscritta e trasmessa con le seguenti modalità alternative:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure
- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ex 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'offerente a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 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 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 D.M. n. 32/2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertappv.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertappv.dgsia@giustiziacert.it); con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata 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), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (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 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo PEC (posta elettronica certificata) all'indirizzo del professionista delegato [francesco.russo@commercialistinapolinord.it](mailto:francesco.russo@commercialistinapolinord.it)
- d) nei casi 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 venga 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.

### **Misura e Modalità della Cauzione**

L'importo della cauzione è fissato nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto e dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato.

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 1733/2010 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione" dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate 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 termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore 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.



In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il delegato referente non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente indicato l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si evidenzia che:

- a) *l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;*
- b) *in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;*
- c) *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, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.*

### **Esame delle Offerte**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. Preliminarmente il professionista delegato, referente della vendita, verificherà l'ammissibilità delle offerte in conformità tenendo conto delle prescrizioni generali cui agli artt. 571 e ss. C.p.c. e di quelle speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita. Nello specifico, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (*tramite credenziali personali*) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza/completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico della cauzione;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet; [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 pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

### **Deliberazione sulle Offerte e Gara tra gli Offerenti**

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'Offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (*ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta*), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:



- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (*da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale*);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 C.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (*che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente avviso*);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: - il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi:

- *b1) maggior importo del prezzo offerto;*
- *b2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;*
- *b3) a parità altresì di cauzione presentata, minor termine indicato per il versamento prezzo;*
- *b4) a parità altresì di termine per il versamento saldo prezzo, priorità temporale nel deposito offerta.*

c) il professionista procederà infine come segue:

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

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

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei Plurimi Rilanci.

**Si precisa a tal fine che l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo, fissato in euro 3.000,00**

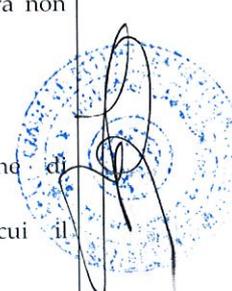
In particolare:

1. i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
2. ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella del rilancio minimo come sopra indicato;
3. il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.



#### 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);

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

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

*Una volta 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 comunicherà 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 direttamente al download del report dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite PEC all'indirizzo comunicato dal soggetto e tramite SMS. Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.*

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

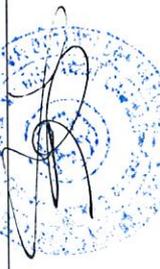
#### Saldo Prezzo

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto su cui bonificare l'importo oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Napoli Proc. Esec. N°1733/2010 R.G.E."**

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. In conformità delle disposizioni tracciate ex art. 587 C.p.c., previo trasmissione degli atti al G.E., si procederà con nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo 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. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità del versamento e, in particolare il conto corrente di accredito delle somme) e previo deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.



### Fondo Spese post- vendita

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e nel medesimo termine, dovrà versare una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma versata non dovesse essere sufficiente.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine "Tribunale Napoli Proc. Esec. N°1733/2010 R.G.E."

oppure

- tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del nr. della procedura in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto cui bonificare l'importo.

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

### **PRECISAZIONI**

La vendita, che si perfeziona con il deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere *ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. In relazione all'eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo amministrativo abilitativo, l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni cui all'art. 17, 5° co, ed art.40, 4° co. Legge 47/85 e successive modifiche.*

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le spese per la cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà, in ogni caso, dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

### Condizioni Generali dell'Assegnazione

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art.588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore a base 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 a base 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.



In presenza di una delle condizioni sopra indicate, il professionista delegato procederà a:

- a) *determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;*
- b) *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;*
- c) *a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.*

#### **Modalità di visita del bene**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita (fino a 5 giorni prima della vendita). I terzi interessati devono inoltrare richiesta di visita immobile mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode giudiziario **dott. Francesco Russo**, studio in Casoria (Na) Via E.P. Fonseca,10 (nei giorni da lunedì a venerdì ore 16,30 – 19,30 Tel. 081.5404454 – email [studiocasillorusso@libero.it](mailto:studiocasillorusso@libero.it)), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alla modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti copia integrale della perizia di stima, della planimetria e dell'ordinanza di vendita.

#### **Regime Fiscale della Vendita**

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 -corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità. Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

#### **Pubblicità Legale ed Informazioni**

Il presente avviso sarà, ex art.490, *primo comma*, C.p.c., come novellato per effetto del D.L. n. 83 del 2015, convertito con modificazioni con legge n. 132 del 2015 a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, ovvero:

- 1) inserito sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ex art. 490, co. 1, C.p.c., con i relativi allegati, almeno 70 giorni prima della vendita;
- 2) per intero, in uno all'ordinanza di vendita e relazione di stima (+ rilievo fotografico e planimetrie) inserito sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astelegale.net](http://www.astelegale.net) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 3) pubblicazione – tramite sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea Spa sui siti internet [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it) e [kijiji.it](http://kijiji.it) almeno quaranta (40) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, per estratto di un avviso contenente la descrizione ed il valore d'asta e dell'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria;
- 4) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, n. 500 missive pubblicitarie, con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Casoria lì , 04 luglio 2024

  
Il Professionista Delegato  
dott. Francesco Russo

*Procedimento N. 1733/2010 R.G.E.*

*Unicredit Consumer Financing Bank S.p.a -creditore pignorante-*

*Onorato Lucia (debitrice esecutata)*

**RELATA**

Oggi            del mese di            dell'anno 2024, su istanza del *dott. Francesco Russo* nella qualità di Professionista Delegato, io sottoscritto Uff. Giudiziario UNEP addetto alle notifiche presso la Corte di Appello del Tribunale di Napoli, ho notificato e rilasciato copia del presente avviso di vendita debitamente sottoscritto in ossequio al provvedimento di delega alla vendita *ex art. 591 bis C.p.c. reso in data 26/ottobre/2016* Giudice dott. Roberto Peluso, come integrato da nuovo provvedimento *reso in data 25.05.2022* G.E. dott.ssa Mariarosaria Stanzione, conforme all'originale, alla sig.ra:

*Onorato Lucia*, nata in Torre del Greco (Na) il 26.08.1983, Codice Fiscale NRTL CU83M66L259L, residente in Ercolano (Na) -80056- Via Villanova n.2 (ex n.3) piano 4° scala A, interno 8.

