

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**XIV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 372/2023**  
**G.E. DOTT. VALERIO COLANDREA**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

La sottoscritta Dott.ssa Erika Capobianco, iscritta all' Albo dei Dottori Commercialisti di Napoli, C.F. CPBRKE83L67F839K, PEC: erika.capobianco@odcecnapoli.it, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del 12/11/2024 del G.E. Dott. Valerio Colandrea,

**AVVISA**

Che **il giorno 04/03/2025 ore 15,00** presso lo studio del professionista delegato sito in Napoli alla via Ottavio Caiazzo n. 9 si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità ASINCRONA** della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

**BENI IN VENDITA**  
**DESCRIZIONE DEL CESPITE - LOTTO UNICO**

Piena e intera proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale facente parte di fabbricato urbano sito nel Comune di Portici (prov. NA) alla Via Diaz n. 108, ubicata al primo piano dello stabile, avente accesso dalla porta a sinistra salendo la scala; composta da tre vani ed accessori, oltre due piccoli balconcini, per una superficie abitabile di scarsi 70 mq ed una superficie pertinenziale scoperta di circa 3,5 mq.

Il fabbricato di appartenenza è una piccola costruzione di tipo indipendente, dislocata in posizione arretrata rispetto alla strada pubblica e raggiungibile tramite un vialetto comune ad altri insediamenti limitrofi, facente capo ad un'area cortilizia antistante alla palazzina ed apparentemente ad uso esclusivo di quest'ultima, ma di fatto asservita anche ad altri insediamenti.

Il bene pignorato confina a nord con cortile antistante il fabbricato. A est con cassa-scala, ballatoio di piano e immobile sub 4 dislocato allo stesso piano. A sud e a ovest con cortili e giardini di proprietà aliena a piano terra.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Daniele Capuano.

**DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare di cui al **lotto unico** è riportata nel NCEU del Comune di Portici (NA), foglio 3 – p.lla 715 – sub. 3 – cat. A/2 – cl. 7 – vani 4,5 – R.C. € 476,43.

**DIFORMITA' CATASTALI**

La planimetria catastale depositata agli atti riproduce quasi perfettamente l'attuale stato dei luoghi. Si è riscontrato che una delle finestre del salone è stata murata dall'interno e che la scala che adduce al soppalco è conformata in modo diverso e parte a breve distanza dalla porta di caposcala, sicché la superficie calpestabile dell'ambiente sopraelevato è un po' più grande.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Daniele Capuano.

**REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

Il bene pignorato è stato edificato in epoca antecedente al 1942 in quanto agli atti dell'Ufficio del Catasto risulta acquisita la planimetria dello stesso datata 1939. Tuttavia, l'esperto stimatore rileva che tale circostanza non basta a ritenere l'immobile pienamente legittimo all'origine, in quanto il primo strumento urbanistico che disciplina l'attività edilizia del Comune di Portici è un regolamento Edilizio del 1924, che prescriveva l'obbligo della licenza per nuove costruzioni da eseguire all'interno di un "perimetro abitato" tracciato su di una planimetria dell'epoca, che però al momento è irreperibile. L'esperto stimatore riferisce di non aver potuto reperire una eventuale licenza presso l'Ufficio Tecnico Comunale in quanto lo stesso è stato interessato da un incendio che ha distrutto gran parte delle pratiche ivi giacenti.

Il bene pignorato è stato interessato da lavori che ne hanno parzialmente modificato la distribuzione interna originaria, in particolare la cucina è stata spostata, è stato creato il soppalco avente accesso dal salone ed è stato rimosso il tramezzo che divideva l'odierno unico vano d'ingresso, inoltre, una finestra è stata murata dall'interno.

Si precisa che, agli atti dell'ufficio tecnico comunale non risultano pratiche edilizie per queste modifiche e, per questo motivo, le realizzate trasformazioni interne devono ritenersi abusive.

L'esperto precisa che il soppalco, a suo parere, dovrà essere rimosso, non potendo questo rientrare in alcuna delle possibili sanatorie esistenti, mentre appaiono sanabili le restanti modifiche interne.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Daniele Capuano.

#### PROVENIENZA

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto di compravendita del 19/01/2005 rep. n. 4658/2305 trascritto il 01/02/2005 al registro particolare n. 2984 – registro generale n. 4647.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene sono state trascritte le seguenti formalità:

- 1) Iscrizione di ipoteca volontaria del 01/02/2005 reg. particolare n. 1069, reg. generale n. 4648, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 19/01/2005 repertorio n. 4659/2306;
- 2) Iscrizione di ipoteca giudiziale del 14/09/2012 reg. particolare n. 3661, reg. generale n. 36932 derivante da Decreto Ingiuntivo rep. n. 1990/2012 -Tribunale di Rimini;
- 3) Trascrizione del 11/06/2014 reg. particolare n. 17753, reg. generale n. 30401 di verbale di pignoramento immobili rep. n. 27195/2013 del 08/11/2013; si segnala la presenza di un pignoramento precedente, tuttavia, lo stesso è trascritto a favore del medesimo creditore precedente;
- 4) Trascrizione del 03/08/2023 reg. particolare n. 31869, reg. generale n. 40904 di verbale di pignoramento immobili rep. n. 12153 del 03/07/2023.

#### SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Il bene pignorato non ricade in una gestione condominiale. Tuttavia, sussiste una ripartizione bonaria delle spese di gestione del fabbricato e che l'onere economico a carico dell'immobile pignorato è di circa euro 50 mensili.

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione discreto.

#### STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile di cui al Lotto Unico è occupato dal debitore esecutato.

La liberazione dell'immobile pignorato, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri espressamente.

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

#### **LOTTO UNICO**

Il prezzo a base d'asta corrispondente al valore del bene di cui al LOTTO UNICO, è fissato in **euro 170.000,00** (dicesi euro centosettantamila/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in **euro 127.500,00** (centoventisettemilacinquecento/00).

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro **5.000,00 (euro cinquemila/00)**.

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA**

#### **TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO.**

Il gestore della vendita telematica è la società AstaLegale.net S.p.a opera sul portale **www.spazioaste.it**.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la dott.ssa Erika Capobianco, già delegato alla vendita.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro e non oltre **il giorno 03/03/2025 alle ore 13:00** esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "OffertaTelematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore delle vendite [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), previa registrazione gratuita al sito, 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 all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> è anche consultabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

**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.**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

- i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e se coniugato il regime di comunione dei beni è necessario indicare anche i dati del coniuge). Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere formulate dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì indicare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successive all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il Prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Si precisa che sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione (se non presente nel modulo Web, creare apposito allegato).**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento)effettuato tramite bonificobancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione alle seguenti coordinate bancarie:

**IT 29 C 03268 22300 052136399672**

intestato a AstaLegale.net Spa

causale: Proc. Esecutiva n. 372/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successive 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 giustifichi 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.

#### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure b) dovrà essere direttamente trasmessa 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 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 (fermo restando 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 D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relative documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione 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 (tramite carta di credito o bonifico bancario), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>.

Si precisa che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta sia formulate mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato: [erika.capobianco@odcecnapoli.it](mailto:erika.capobianco@odcecnapoli.it).

Invece, 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. 32/2015, l'offerta si intende 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.

#### CAUZIONE

L'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestate alla procedura alle seguenti coordinate bancarie:

**IT 29 C 03268 22300 052136399672**

intestato a AstaLegale.net Spa

causale: Proc. Esecutiva n. 372/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato **necessariamente in**

**unica soluzione** e che il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23:59 del giorno 03/03/2025, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause.**

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito, previo impulso del professionista, a cura del gestore al soggetto offerente con disposizione di bonifico. Si precisa che nel caso in cui l'offerente sia ammesso all'asta, la restituzione della cauzione avverrà successivamente alle deliberazioni finali sulle offerte e che la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale **www.spazioaste.it**.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non 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 sito **www.spazioaste.it**.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte (**4 marzo 2025, ore 15,00**) il professionista verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati, procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito **www.spazioaste.it**.

### **DELIBAZIONE SULLE OFFERTE**

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario.

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che nessuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile e salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un Prezzo superiore con una nuova vendita.

Qualora siano validamente formulate più offerte, di importo almeno pari all'offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti.

La gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci. 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. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara e il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio solo nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di

ammissibilità delle offerte e terminerà alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (ore **11.00** del **6 marzo 2025**). 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), cioè nel giorno **7 marzo 2025**.

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. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

All'esito della gara effettivamente espletata, il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto:

- del maggior importo del prezzo offerto,
- a parità del prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata,
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo,
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) sia pari o superiore al valored'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 cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) 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 e agli adempimenti consequenziali.

#### **CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione depositata nel termine indicato dall'art. 588 c.p.c. qualora ricorra, alternativamente, una delle seguenti situazioni:

- i. la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- ii. la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta è inferior d'importo al valored'asta;
- iii. la vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte e anche all'esito della gara tra gli offerenti il Prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un mutuo ipotecario con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento. Il versamento del saldo Prezzo deve essere effettuato entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) tramite bonifico bancario sul conto che verrà indicato dal professionista delegato con la precisazione 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 a *Tribunale di Napoli – Procedura Esecutiva n.372/2023*.

Nella sola ipotesi il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905 ovvero del D.P.R. n. 7/1976 ovvero dell'art. 38 D. Lgs. N. 385/1993, l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del saldo prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate, il quale verserà gli importi al creditore, con valuta data del versamento del saldo prezzo, nella misura dell'80% del prezzo e, in ogni caso, nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587c.p.c.

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà corrispondere anche una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), per un importo pari al 20% del valore di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato.

Il bene sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni siano cancellate a spese e a cura

dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espressa dichiarazione di dispensa ad opera di quest'ultimo.

#### DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese 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.**

**Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine** se ne darà comunicazione al Giudice dell'esecuzione il quale con decreto dichiara **la decadenza dell'aggiudicatario**, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto.

#### REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della pertinenza della cd. "prima casa" 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, apposite dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

**Si precisa che l'ottenimento delle suddette agevolazioni sarà subordinata al vaglio dell'Ufficio dell'Agenzia Entrate competente.**

#### PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, con le forme di seguito elencate:

a) inserimento dell'avviso sul portale delle Vendite pubbliche (PVP) presso il Ministero della Giustizia almeno 70 giorni prima del termine di presentazione delle offerte di acquisto,

b) inserimento dell'avviso, unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti [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 del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale [www.tribunale.napoli.giustizia.it](http://www.tribunale.napoli.giustizia.it),

c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, almeno 40 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto un avviso contenente la descrizione dell'immobile e la precisazione che si tratta di vendita giudiziaria,

d) invio almeno 20 venti 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.

In ossequio alle disposizioni di cui al provvedimento del 7/2/2008 del Garante per la protezione dei dati personali, nel presente avviso e in qualunque altro strumento pubblicitario disposto, vengono omesse le generalità del debitore che, tuttavia, unitamente, ad ogni altra informazione inerente potranno essere richieste ed ottenute presso la competente cancelleria del Tribunale di Napoli da chiunque vi abbia interesse (art. 570 c.p.c.).

### **PRECISAZIONI**

Gli interessati potranno visionare l'immobile fino a cinque giorni prima della data fissata per la vendita inoltrando una richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e non può essere resa nota a persona diversa dal custode - Dott.ssa Erika Capobianco - con studio in Napoli Via Ottavio Caiazzo n. 9 recapito tel: 08119248255; mail: [esecuzioni@studioconsulenzacapobianco.it](mailto:esecuzioni@studioconsulenzacapobianco.it).

Napoli, 16/12/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

*Dott.ssa Erika Capobianco*

A circular professional stamp of the Italian Chamber of Experts in Commercial Administration (Ordine degli Esperti Contabili di Napoli) is overlaid with a handwritten signature in black ink. The stamp contains the text "ORDINE DEGLI ESPERTI CONTABILI DI NAPOLI" and "DOTT.SSA ERIKA CAPOBIANCO".