

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 422/2023
G.E. DOTT.SSA MARIA LUDOVICA RUSSO
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 10/12/2024 del G.E. Dott.ssa Maria Ludovica Russo,

AVVISA

Che il **giorno 25/03/2025 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 proprietà di un locale terraneo fronte strada sito in Napoli, alla via Vittorio Emanuele III a Secondigliano n. 48 e di un sottoscala sito all'interno cortile dello stesso stabile.

Il locale terraneo è ad uso commerciale avente accesso indipendente dal cancello, senza numero civico e adiacente l'androne del fabbricato identificato dal civico n. 48, si compone di un locale fronte strada e di due piccoli incavi posti sul retro, per una superficie commerciale di circa 31,00 mq.

Attualmente è utilizzato come locale esposizione di merci appartenenti ad altro negozio, posto all'interno del cortile, ma da esso separato.

Il bene si articola su un solo livello, con accesso sia direttamente dalla strada che dalla corte interna, e benché munito di cancello su ambedue i lati è sempre aperto, durante il giorno, ed accessibile a tutti.

Il sottoscala ha accesso indipendente dall'area cortilizia interna e, precisamente, dalla porta in ferro posta sul pianerottolo di accesso, si tratta di un locale allo stato rustico, munito di impianto elettrico e idrico-sanitario, ed è utilizzato come wc, per una superficie commerciale di circa 16,00 mq.

CONFINI

Il locale terraneo confina a sud-ovest con androne del fabbricato (civico 48) e rampa scale, a nord-ovest con via Vittorio Emanuele III a Secondigliano e sud-est con cortile intero.

Il sottoscala confina a sud-ovest con pianerottolo di accesso e vano scala, a nord ovest e sud-est con proprietà aliena.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore arch. Adriana Pettinati.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare di cui al **lotto unico** è riportata nel NCEU del Comune di Napoli:

- per il locale terraneo, sez. SEC., foglio 5 p.lla 269 sub. 1 cat. A/4 classe 4 vani 1,5 – R.C. € 69,72;
- per il sottoscala, sez. SEC., foglio 5 p.lla 269 sub. 15 cat. C/2 classe 6 mq 12 – R.C. € 37,24.

Sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione rappresentata nelle planimetrie catastali.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è ottocentesco e a quell'epoca non occorre alcun provvedimento autorizzativo e/o licenza edilizia per poter edificare.

Per determinare la legittimità urbanistica sono state assunte le planimetrie catastali di impianto ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/01 e per il sottoscala, considerato che la planimetria catastale è stata presentata solo nel 2006, l'esperto ha acquisito anche il titolo antecedente alla legge urbanistica del 1942.

Sono state riscontrate le seguenti difformità sostanziali.

Relativamente al sub.1, l'esperto ha rilevato una maggiore ampiezza dei varchi di passaggio, una diversa forma degli spazi sul retro, nonché **un cambio di destinazione d'uso (catastalmente A4)**.

L'esperto ritiene che la modifica prospettica sia dovuta quasi certamente ad un errore di rappresentazione grafica. Il cambio di destinazione d'uso realizzato (da casa ultrapopolare a negozio, come risulta dalla visura catastale) è sanabile ai sensi della normativa vigente con accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01.

Relativamente al sub.15, l'esperto ha rinvenuto una lieve difformità sulla posizione della porta di accesso, che risulta leggermente più avanzata rispetto al pianerottolo di accesso, presumibilmente per errata rappresentazione grafica, e anche l'altezza misurata in loco è diversa. Questa difformità è sanabile con DOCFA.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore arch. Adriana Pettinati.

PROVENIENZA

La piena ed intera proprietà dei beni pignorati è pervenuta in virtù di atto di compravendita del 28/07/2006 trascritto in data 03/08/2006 ai nn. 36955/18212.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Su entrambi i sub. 1 e 15 sono state trascritte le seguenti formalità:

- 1) Iscrizione di Ipoteca volontaria del 03/08/2006 - registro particolare 13891 registro generale 36956, repertorio 119112/27351 del 28/07/2006;
- 2) Iscrizione di Ipoteca legale del 25/07/2007 - registro particolare 11281 registro generale 32764, repertorio 149736/71 del 19/07/2007;
- 3) Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili del 14/08/2023 - registro particolare 19926 registro generale 25662, repertorio 12549 del 10/07/2023.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

I beni pignorati non ricadono in una gestione condominiale.

Lo stato di manutenzione dell'immobile di cui al sub.1 è mediocre con rifiniture di tipo commerciale mentre lo stato di conservazione dei prospetti esterni dell'immobile di cui al sub. 15 è scadente.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il sub. 1 è attualmente occupato *sine titulo*, mentre il sub. 15 è libero, nella disponibilità della

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

LOTTO UNICO

Il prezzo a base d'asta – già decurtato degli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile e per la sanabilità delle difformità – corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al LOTTO UNICO, ed è fissato in **euro 50.000,00** (dicesi euro cinquantamila/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in **euro 37.500,00** (dicesi euro trentasettemilacinquecento/00).

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro **3.000,00 (euro tremila/00)**.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO.

Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A che opera sul portale **www.astetelematiche.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 24/03/2025 alle ore 13:00** esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore delle vendite **www.astetelematiche.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 minorenne, l'offerta deve essere formulata 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 overricevere 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 bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione alle seguenti coordinate bancarie:

IT 24 E 03268 22300 052849400443

intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A

causale: Proc. Esecutiva n. 422/2023 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, 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.

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 24 E 03268 22300 052849400443

intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A

causale: Proc. Esecutiva n. 422/2023 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 24/03/2025, con l'avvertimento che**

il rischio del mancato accredito entro tale termine sterrà 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 alla gara, 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.astetelematiche.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.astetelematiche.it**

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte (**25 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.astetelematiche.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 27 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 **28 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 valored'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 valore d'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 valored'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. 422/2023*.

Nella sola ipotesi il bene siagravato 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. 587 c.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 espresso 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

La vendita è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

Con riferimento all'IVA, si segnala che il debitore esecutato ha la facoltà di esercitare l'opzione di imponibilità IVA (riferimento D.P.R. 633/1972).

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 saldoprezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler usufruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documenti 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, www.asteanunci.it e 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,
- c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.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 e non può essere resa nota a persona diversa dal custode - Dott.ssa Erika Capobianco - con studio in Napoli Via Ottavio Caiazza n. 9 recapito tel: 08119248255; mail: esecuzioni@studioconsulenzacapobianco.it.

Napoli, 08/01/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott.ssa Erika Capobianco



The image shows a circular professional seal of the Dott.ssa Erika Capobianco, a member of the Order of Experts and Consultants of the Commercial Court of Naples. The seal contains the text: 'ORDINE DEGLI ESPERTI E CONSULENTI DEL TRIBUNALE COMMERCIALE DI NAPOLI', 'Dott.ssa Erika Capobianco', and 'C.F. 00120130120'. A handwritten signature in black ink is written over the seal.