

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 509/2022**  
**G.E. DOTT.SSA STEFANIA CANNAVALE**  
**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 18/06/2024 del G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale,

**AVVISA**

Che **il giorno 11/03/2025 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 ed intera proprietà di un'abitazione di tipo popolare, posta al piano terzo, di un edificio sito **in Napoli alla via Sanità n. 55**. L'appartamento è composto da ingresso ed un unico vano. Nell' ingresso è collocata la cucina e in fondo sulla destra vi è una porta a scrigno che immette nell'unico vano che funge da soggiorno e camera da letto dotato di due ampie finestre. Nell'angolo ovest del soggiorno vi è una scala che consente l'accesso al lastrico solare. Da una seconda porta a scrigno del soggiorno si accede al bagno dotato di un piccolo finestrino.

L'immobile ha una superficie commerciale di circa 55,00 mq.

Il bene pignorato confina con via Sanità, discesa Sanità, cortile del fabbricato di discesa Sanità n. 41, con cassa scale e con proprietà aliena.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore arch. Maria Luce Occhiuzzi.

**DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare di cui al **lotto unico** è riportata nel NCEU del Comune di Napoli, sez. STE, foglio 5 – p.lla 1 – sub. 39 – cat. A/4 – cl. 3 – vani 2,5– R.C. € 92,96.

**REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

L'edificio, di cui fa parte il bene pignorato viene classificato come "unità di base pre-ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte", pertanto, realizzato in data antecedente al 17/08/1942.

L'esperto ha riscontrato che non risultano difformità formali tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto, mentre ha rilevato delle difformità sostanziali quali: demolizione di una tramezzatura interna, demolizione parziale del solaio di copertura del soggiorno e la conseguente realizzazione della veranda di copertura e opere di manutenzione straordinaria degli impianti; inoltre, l'esperto ha rilevato che il balcone riportato sulla planimetria catastale corrisponde in realtà a una finestra posta sulla facciata principale del fabbricato, che sulla parete est del vano è posta una apertura (chiusa sul lato esterno del fabbricato da una grata di ferro) e che non è rappresentato in planimetria il finestrino del

bagno.

L'esperto stimatore nella perizia ha segnalato che alla luce delle recenti disposizioni contenute nel Piano casa approvato in data 24/05/2024, per la demolizione della tramezzatura interna non è necessario presentare la richiesta di sanatoria, mentre, per la demolizione parziale del solaio di copertura e per la relizzazione della veranda di copertura è necessario presentare una domanda di SCIA in sanatoria, ovvero, provvedere al ripristino dei luoghi. Inoltre, per quanto concerne la finestra, l'apertura con grata in ferro e finestrino del bagno (descritti a pagg. 20 e 22) l'esperto ha chiarito che queste si configurano come modifiche ai prospetti del fabbricato che potrebbero essere state assimilate ad interventi di manutenzione straordinaria soggetti a SCIA ordinaria, dunque potenzialmente regolarizzabili con SCIA in sanatoria (ove sussistente la doppia conformità) o con domanda di condono ex art. 40 co. 6 L. 47/85.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore arch. Maria Luce Occhiuzzi.

#### PROVENIENZA

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto di compravendita del 14/05/2003 rep. 5352 trascritto il 15/05/2003 ai nn. 11341/7360.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene sono state trascritte le seguenti formalità:

- 1) Iscrizione di ipoteca volontaria del 21/01/2011 registro particolare 231 registro generale 1718 repertorio 4579/2461 del 18/01/2011;
- 2) Trascrizione del pignoramento del 23/09/2022 rep. 18209 avvenuta in data 26/10/2022 registro particolare 23279 registro generale 30707.

#### SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Il bene pignorato ricade in una gestione condominiale. La quota ordinaria è pari ad euro 18,00 mensili. Si precisa che alla data del deposito della perizia risulta che il debitore esecutato ha insoluto per gli ultimi due anni pari ad euro 808,00, di cui euro 504,00 per oneri ordinari ed euro 304,00 per oneri straordinari dei lavori sul tetto di copertura del fabbricato (si consiglia di chiedere al custode giudiziario aggiornamenti in merito).

Lo stato di conservazione è in condizioni mediocri.

#### STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

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

#### 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 urbanistiche, qualora sanabili, corrispondente al valore del bene di cui al LOTTO UNICO, è fissato in **euro 77.250,00** (dicesi euro settantasettemiladuecentocinquanta/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in **euro 57.937,50** (dicesi euro cinquantasettemilanovecentotrentasette/50).

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 AstaLegale.net S.p.a opera sul portale **[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**.

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

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro e non oltre **il giorno 10/03/2025 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.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 di 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 successivo 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 presovisione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione (se non presentenel 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 29 C03268 22300 052136399672**

intestato a AstaLegale.net Spa

causale: Proc. Esecutiva n. 509/2022 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 depositat

anel 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. 509/2022 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 10/03/2025, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, qualichiesiano 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 le 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](http://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 (**11 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 **13 marzo 2025**). Qualora vengano effettuate offertene gli 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 **14 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 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 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 deliberazione 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 inferiore 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 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.509/2022*.

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.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 espresso dichiarazione di dispensa ad opera di quest'ultimo.

### **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 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](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, 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 residentinella 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, 17/12/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

*Dott.ssa Erika Capobianco*