

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V SEZIONE CIVILE - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G. n. 286/2017**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

La sottoscritta dott.ssa Erika Capobianco, PEC: erika.capobianco@odcecnapoli.it, C.F. CPBRKE83L67F839K, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591bis c.p.c., con ordinanza del 30/10/2018 aggiornata in data 12/6/2019 del G.E. dott.ssa Maria Ludovica Russo, nella procedura esecutiva n. 286/2017 R.G.E.,

**AVVISA**

che **il giorno 5 ottobre 2021 alle 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** delle consistenze immobiliari di seguito descritte alle condizioni sotto riportate.

**BENI IN VENDITA**

**DESCRIZIONE DEL CESPITE - LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Capri (NA), via Tragara n. 49, piani 2 e 3, int. 4, in edificio in muratura costruito nei primi anni del 900 di 4 piani f.t., ristrutturato e frazionato negli anni 1990-2001, situato in parco alberato, non di proprietà e non custodito, composto da piano superiore: terrazzo di copertura (circa 450 mq) con affaccio panoramico, salone (circa 50mq), locale tecnico di pertinenza adibito a deposito-spogliatoio con WC e doccia (circa 12 mq) e da piano inferiore: suddiviso in 4 camere da letto, ciascuna con servizio e disimpegno, locale lavanderia e cucina, con accesso dalla scala interna del salone sovrastante e da scala esterna dall'area scoperta superiore. Una delle camere da letto dispone di piccolo balcone (6 mq lato Ovest) con affaccio lato mare-faraglioni; gli altri affacci del piano inferiore sono interni.

Superficie commerciale del piano inferiore 167 mq coperti e 148 mq di area scoperta.

L'unità è sita in un parco e confina a Nord con terrapieno e a Sud, Est ed Ovest con il parco condominiale.

Si segnala che sono necessari interventi di manutenzione atti alla rimozione di fenomeni di infiltrazione di acqua che hanno interessato gli intonaci delle pareti, pertanto è consigliabile visitare il bene con un tecnico specializzato che possa quantificare la spesa necessaria alla risoluzione della problematica su esposta.

**DATI CATASTALI**

Appartamento sito in Capri, via Tragara n. 49, piani 2 e 3, in Catasto al comune di Capri al foglio 6, part. 347 sub 112 categoria A/7, classe 6, vani 9, rendita catastale euro 4.276,26.

Vi sono alcune difformità catastali della suddivisione interna del piano inferiore che possono essere sanate con una comunicazione d'inizio lavori in sanatoria con corrispondente aggiornamento della planimetria in catasto.

Il costo per lo svolgimento della pratica è stimato in perizia e già sottratto al valore base d'asta, il tutto meglio descritto nella perizia dell'arch. Mangia.

**REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

L'immobile fa parte di una più vasta proprietà, originariamente denominata "Villa Lo Smeraldo" nella quale, all'inizio del secolo scorso, venivano realizzate la struttura principale, e una seconda struttura denominata "lo Smeraldino". Nel 1993, in forza della licenza edilizia del 24/3/93 n. 24/93 prot. n. 5281/1365T/921, l'immobile veniva frazionato originando quattro unità abitative identificate dai nr. interni 1, 2, 3 e 4. A valle di diverse istanze di condono rilasciate, è da considerarsi abusivo e non sanabile solo il terrazzino in ferro realizzato in corrispondenza del salone.

I costi di rimozione della suddetta opera sono stati già stimati in perizia e sottratti al valore base d'asta, il

tutto meglio descritto nella perizia dell'arch. Mangia.

### **PROVENIENZA**

Il lotto è pervenuto all'esecutato per atto di scissione trascritto il 22/11/2013 al r.g. 46609 r.p. 34470 per notaio Paolo Morelli del 4/11/2012; nella perizia di stima è compiutamente ricostruito il ventennio.

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dallo studio della certificazione notarile reperita in atti e dalla perizia di stima dell'arch. Mangia, è emerso che sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- trascrizione del 07/05/2008 - R.G. 22732 R.P. 4849 Iscrizione di Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario di euro 3.000.000 estinguibile in 15 anni per euro 6.000.000;
- trascrizione del 27/05/2016 - R.G. 22264 R.P. 3075 Iscrizione di Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo di euro 1.000.000 estinguibile in 5 anni per euro 2.000.000;
- trascrizione del 30/5/2017 - R.G. 14224 R.P. 11183 Trascrizione di pignoramento immobiliare;
- trascrizione del 4/4/2018 - R.G. 14925 R.P. 11531 Trascrizione di domanda giudiziale, revoca atti soggetti a trascrizione.

### **SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI**

L'immobile ricade in una gestione condominiale.

Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., *chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.*

La quota ordinaria mensile è di circa euro 320,00 e gli insoluti ammontano ad euro 7.531,08, tuttavia si prega di contattare il custode per l'aggiornamento degli oneri insoluti.

Per quanto concerne lo stato manutentivo dell'immobile, visti i fenomeni infiltrativi, l'esperto stimatore ha relazionato circa le misure da porre in essere e gli oneri indicativi ad esse connessi, pertanto si rinvia alla nota integrativa del 24/6/2021 pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti di pubblicità.

### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è libero.

### **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 opere abusive presenti nello stesso - corrispondente al valore del bene di cui al LOTTO UNICO, è fissato in **euro 2.442.000,00** (dicesi euro duemilioni quattrocento quarantaduemila/00), **oltre IVA se dovuta** (si legga il paragrafo relativo al regime fiscale del presente avviso).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in **euro 1.831.500,00** (dicesi un milione ottocentotrentunomilacinqueto/00), **oltre IVA se dovuta** (si legga il paragrafo relativo al regime fiscale del presente avviso).

### **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 Spa che opera sul portale [www.astetelematiche.it](http://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 4 ottobre 2021 alle ore 12:00** 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](http://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".

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 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 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;
- 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.**

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

**IT92 T010 0503 4000 0000 0008 744**

accesso presso BNL Filiale 4500 di Napoli Via Toledo, intestato a PR. ES. TELE. RGE 286/2017

CAUZIONE TR. NA

- 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 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 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 dovrà essere **sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata** oppure 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 relativi 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>.

### **CAUZIONE**

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

**IT92 T010 0503 4000 0000 0008 744**

accesso presso BNL Filiale 4500 di Napoli Via Toledo, intestato a PR. ES. TELE. RGE 286/2017

CAUZIONE TR. NA

**E' importante che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi. Si precisa che nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per

la restituzione della cauzione decorrerà dalle 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](http://www.astetelematiche.it) attraverso collegamento operato presso la sala aste messa a disposizione dal gestore. 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](http://www.astetelematiche.it).

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte (**5 ottobre 2021 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](http://www.astetelematiche.it).

Saranno ritenute inammissibili le offerte: presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione prestata nell'entità determinata o con le modalità sopra precisate; formulate per un importo inferiori alla offerta minima sopra specificata; non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

### **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 alla 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 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (7 ottobre 2021)**. 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 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE 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 il

**giorno 8 ottobre 2021.**

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 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 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.

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro **50.000,00 (euro cinquantamila/00)**.

#### **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:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta è inferiore d'importo al valore d'asta;
- c) 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 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) tramite bonifico bancario *sul conto IT92 T010 0503 4000 0000 0008 744 acceso presso BNL Filiale 4500 di Napoli Via Toledo, intestato a PR. ES. TELE. RGE 286/2017 CAUZIONE TR. NA* 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. 286/2017.

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, nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera dell'istituto di credito ai sensi dell'art. 41 D. Lgs. N. 385/1993, le modalità di versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

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.**

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

#### **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 cd. "prima casa" dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 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, 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 della 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.

**Qualsiasi agevolazione fiscale richiesta al professionista delegato è subordinata al vaglio dell'Ufficio delle Entrate ricevente.**

### **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,  
b) inserimento dell'avviso, unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, su sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) 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.tribunalenapoli.it](http://www.tribunalenapoli.it),

c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it e 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, nonché link per i siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv), [www.tribunalenapoli.it](http://www.tribunalenapoli.it),

d) invio almeno 20 venti giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

d) pubblicazione sul Corriere del Mezzogiorno e "Sole24ore" almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

**Si precisa che ai siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv), [www.tribunalenapoli.it](http://www.tribunalenapoli.it) sarà disponibile un virtual tour 360° del bene 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.).

### **VISITE E CONTATTI**

Gli interessati all'acquisto prima dell'asta 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: [procedure@studioconsulenzacapobianco.it](mailto:procedure@studioconsulenzacapobianco.it).

Napoli, 5/7/2021

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott.ssa Erika Capobianco

