

ID 29591

ORIGINALE

TRIBUNALE di NAPOLI

Esecuzioni Immobiliari

AVVISO di VENDITA

- Vendita con Modalità Telematica -

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

- Visto l'ordinanza di delega resa in data 24 febbraio 2023 G.E. dott. Maria Rosaria Stanzone;
- letti gli atti della procedura esecutiva n. 776/2015 R.G.E. "Italfondario Spa contro", esperita giusto atto di pignoramento depositato con repertorio n.534 in data 03/05/2012 UNEP Tribunale di Napoli, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 08.03.2013 ai nn. 7573 Reg. Gen. e 881 Reg. Part.
- Tenuto conto del provvedimento reso dal G.E. dott.ssa D'Auria in data 22.03.2026, ove si dispone il seguito delle operazioni di vendita in ordine all'immobile pignorato per intero (ovvero **Lotto 2** in NCEU Comune di Napoli foglio 9, part. 194, sub 21)
- Letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.p.c.

AVVISA

- che il giorno **24 novembre 2026 alle ore 16,00** e seguenti si procederà a vendita senza incanto modalità telematica (con eventuale gara in modalità asincrona) della consistenza immobiliare e al prezzo in calce descritti, alle condizioni sotto riportate, sottoposta ad esecuzione giusto atto di pignoramento innanzi indicato.

BENI IN VENDITA

Vendita

LOTTO 2:

diritto piena proprietà (nuda + usufrutto) dell'appartamento sito in Napoli Via Alessandro Manzoni n. 12, scala B, piano 2 - Catasto Fabbricati: sez. CHI., f. 9, p.lla 194, sub 21.

Confini

L'unità immobiliare, insieme alle parti esterne, confina a: - **Nord-est** con area di pertinenza esterna del fabbricato, vano scala, ascensore, pianerottolo di accesso e appartamento avente accesso dalla porta posta di fronte per chi sale le scale; - **Sud-est** con area di pertinenza esterna del fabbricato e vano ascensore; - **Nord-ovest** con area esterna di pertinenza del fabbricato.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 99.03. **La superficie globale lorda** = mq. 110,75 (escluso l'incremento di volume del bagno in veranda). **La superficie scoperta** = mq. 10.89 + mq. 8.50 (inclusa la superficie verandata) = mq. 19.39.

Dati catastali

- Sez. CHI, foglio 9, particella 194, sub 21, zona censuaria 10 C, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 118 mq., escluse aree scoperte 112 mq., rendita Euro 1.335,04, indirizzo via Alessandro Manzoni n. 12, piano 2, intestato a Omissis, nata a Castellammare di Stabia (Na) il 2.01.1945, usufrutto per 1000/1000 e a Omissis, nata a Napoli, il 28.12.1965, nuda proprietà per 1000/1000 (Cfr. ALLEGATI 10-11 Elaborato peritale).

Il bene, oggetto di pignoramento, sono i seguenti:

- 1) quota pari ad 1/1 della **nuda proprietà della Sig.ra Omissis dell'appartamento sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12; riportato in Catasto al Foglio 9, p.lla 194 subalterno n. 21;**
- 2) quota pari ad 1/1 dell'**usufrutto della Sig.ra Omissis dell'appartamento sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12; riportato in Catasto al Foglio 9, p.lla 194, subalterno n. 21 ...**"

Oggetto del pignoramento sono le seguenti quote: - 1/1 del diritto di **nuda proprietà della Sig.ra Omissis sull'immobile al punto 2;** - 1/1 del diritto di **usufrutto della Sig.ra Omissis sull'immobile al punto 2,** come indicato nel pignoramento e nella nota di trascrizione in atti.

I diritti reali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento **corrispondono** a quelli in titolarità delle esecutate in forza degli atti trascritti in loro favore (**Cfr. ALLEGATI 12-13 Elaborato peritale reso**).

Il compendio immobiliare staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati:

IMMOBILE: Napoli, via Alessandro Manzoni n. 12

- Sez. **CHI**, foglio 9, particella 194, sub 21, zona censuaria 10 C, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 118 mq., escluse aree scoperte 112 mq., rendita Euro 1.335,04, indirizzo via Alessandro Manzoni n. 12, piano 2, intestato a Omissis, nata a Castellammare di Stabia (Na) il 2.01.1945, usufrutto per 1000/1000 e a Omissis, nata a Napoli, il 28.12.1965, nuda proprietà per 1000/1000 (**cfr. ALLEGATI 10-11 Elaborato peritale**)

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nei titoli di provenienza.

L'esperto riferisce che "Non si è nell'ipotesi "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo).

Si è in presenza di "difformità sostanziali" (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria catastale): per diversa dislocazione degli spazi interni e ampliamenti.

La grafica catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, rinvenuto in loco, come verrà meglio specificato in seguito. L'esperto ha proceduto ad effettuare le sovrapposizioni delle foto satellitari, reperite sul web, con la vax catastale (**cfr. ALLEGATI 17-18 Elaborato peritale**), al fine di individuare esattamente i fabbricati di cui sono parte le unità immobiliari subastate. Sulla base delle caratteristiche riscontrate sui luoghi, della tipologia edilizia, dell'aspetto urbanistico, della identificazione catastale e dei diritti pignorati delle unità immobiliari staggite, ha proceduto alla formazione di **due lotti** per la vendita, in modo da assicurarne anche la maggiore appetibilità sul mercato dei beni.

Descrizione Lotto in vendita

L'esperto designato nel suo elaborato, in risposta al Quesito C pag. 16 e seg. riferisce:

"... **omissis**

LOTTO 2: piena proprietà (nuda + usufrutto) dell'appartamento sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, scala B, piano 2, - Catasto Fabbricati: sez. CHI., f. 9, p.lla 194, sub 21.

omissis ...

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile pignorato, è sito nel Comune di Napoli con accesso dal viale che si diparte dal civico 12 di via Alessandro Manzoni ed è posto alla fine del viale di accesso in posizione ortogonale allo stesso, esso è stato identificato nella vax catastale che si allega (**Cfr. ALLEGATO 9 Elaborato peritale**).

Trattasi dell'appartamento dislocato al piano secondo del corpo di fabbrica servito dalla scala B, l'immobile ha accesso dalla porta posta a destra per chi sale le scale.

omissis

L'appartamento si compone di ingresso, disimpegno, salone doppio, due camere da letto, ripostiglio, cucina e due bagni, di cui uno ricavato in veranda. Sono parti integranti dell'immobile due terrazzini prospicienti l'area esterna di pertinenza del fabbricato, dislocati rispettivamente a nord-ovest e a sud-est del corpo di fabbrica. L'altezza interna è di metri lineari 3.01. La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 99.03. La superficie globale lorda = mq. 110,75 (escluso l'incremento di volume del bagno in veranda). La superficie scoperta = mq. 10.89 + mq. 8.50 (inclusa la superficie verandata) = mq. 19.39. Nella determinazione della superficie commerciale sarà esclusa la superficie in ampliamento non legittima.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta ad eccezione dell'ingresso e dei disimpegni. Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo", sono: l'impianto elettrico, citofonico, di riscaldamento, idrico-sanitario e di condizionamento. Le pareti sono tinteggiate, ad eccezione dei bagni e della cucina le cui pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle in monocottura. L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura e rifinito in parte con parquet. Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto con rifiniture di tipo commerciale. L'attestato di prestazione energetica è allegato al contratto di locazione (Cfr. ALLEGATO 49). Non è stata esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa. Lo stabile, di cui è parte il cespite pignorato, si compone di un piano rialzato, cinque piani superiori e un ultimo livello sul terrazzo di copertura. La costruzione è in cemento armato, rifinita con intonaco civile e piastrelle.

Lo stato conservativo dello stabile è discreto.

Confini = L'unità immobiliare, insieme alle parti esterne, confina a: - Nord-est con area di pertinenza esterna del fabbricato, vano scala, ascensore, pianerottolo di accesso e appartamento avente accesso dalla porta posta di fronte per chi sale le scale; - Sud-est con area di pertinenza esterna del fabbricato e vano ascensore; - Nord-ovest con area esterna di pertinenza del fabbricato.

Segnatamente per consentire una migliore descrizione dei luoghi e delle consistenze a descriversi, per il dettaglio del computo delle superfici commerciali in uno alle risultanze dei rilievi si rinvia alle tabelle e ai rilievi planimetrici dello stato dei luoghi cui all'elaborato dell'esperto estimatore in atti, da considerarsi integralmente recepito nel presente Avviso di Vendita (Cfr. Elaborato da pag. 14 a pag. 31 e seg.)

... omissis

RIFERIMENTI CATASTALI, IDENTIFICAZIONE CONFORMITÀ.

In ordine all'identificazione catastale, **Quesito lett. C, D, pag. 30, 31 e seg.**, si rinvia a quanto riferisce l'esperto nell'elaborato, ovvero:

" **omissis** ... La consistenza immobiliare staggiata è riportata attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- **LOTTO 2: piena proprietà (nuda + usufrutto)** Sez. CHI, foglio 9, particella 194, sub 21, zona censuaria 10 C, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 118 mq., escluse aree scoperte 112 mq., rendita Euro 1.335,04, indirizzo via Alessandro Manzoni n. 12, piano 2, intestato a Omissis, nata a Castellammare di Stabia (Na) il 2.01.1945, usufrutto per 1000/1000 e a Omissis, nata a Napoli, il 28.12.1965, nuda proprietà per 1000/1000 (cfr. ALLEGATI 10-11 **Elaborato peritale reso**)

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nei titoli di provenienza.

Non si è nell'ipotesi "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo).

Si è in presenza di "difformità sostanziali" (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria catastale), e, precisamente:

LOTTO 2: piena proprietà (nuda + usufrutto) dell'appartamento sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, scala B, piano 2, - Catasto Fabbricati: sez. CHI, f. 9, p.lla 194, sub 21.

omissis

Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi (in rosso) alla planimetria catastale.

- diversa dislocazione degli spazi interni, ampliamenti (wc2) e lievissima variazione di lunghezza del balcone (T1) per errata rappresentazione grafica, anche le altezze interne indicate sono leggermente diverse ($h = 3.10$) da quelle rilevate in loco ($H = 3.00$) (cfr. ALLEGATO 22 **Elaborato peritale reso**).

Occorre aggiornamento della grafica con procedura DOCFA, previa legittimazione urbanistica delle variazioni riscontrate. I costi occorrenti per la redazione del DOCFA ammontano indicativamente a E. 300,00 per ciascuna unità immobiliare urbana.

omissis ...

Lotto 2: Piena proprietà di appartamento, in Napoli, Via Alessandro Manzoni, 12, Scala B, piano 2. Superficie calpestabile è di mq. 99,03, in Catasto fabbricati: - Sez. CHI, Foglio 9, p.lla 194. sub 21.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.

Riguardo alla conformità urbanistica l'esperto designato nell'elaborato peritale in risposta ai **Quesiti lett. F, G, H e I pag. 38 e seg.** riferisce:

"... omissis

LOTTO 2: piena proprietà (nuda + usufrutto) dell'appartamento sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, scala B, piano 2, - Catasto Fabbricati: sez. CHI., f. 9, p.la 194, sub 21.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare "de quo", ricade nelle aree di seguito indicate
centro edificato

omissis

Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dagli articoli 31, 33 e 21 delle NTA a cui si rimanda integralmente (cfr. ALLEGATO 29 **Elaborato peritale reso**).

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico.

Nella zona Bb in cui ricade l'edificio, di cui è parte il cespite subastato, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.

omissis

Zonizzazione urbanistica – zona Bb

Il fabbricato, di cui è parte il cespite subastato, è stato costruito in virtù della licenza edilizia n. 358 (pratica 226/53) valida fino al 25.05.1956 e variante n. 409 (pratica 623/55) rilasciata dal Comune di Napoli valida fino al 21.03.1958 (cfr. ALLEGATI 30-31-32-33-34-35-3629 **Elaborato peritale reso**).

E' stata rinvenuta la domanda di abitabilità (cfr. ALLEGATO 3829 **Elaborato peritale reso**) ma non la licenza di abitabilità rilasciata.

Rispetto al grafico assentito sono state riscontrate le seguenti difformità:

-ampliamenti sul fronte posteriore, varianti nella distribuzione interna e nella consistenza, maggiore profondità del vano scala, diversa posizione del vano ascensore, variazioni di altezza interpiano ($h = 3.00$ mt, in luogo di $h. 3.30$), difformità prospettiche.

Gli ampliamenti e gli incrementi di volume realizzati non possono essere sanati in via ordinaria, la normativa di zona non consente incrementi volumetrici rispetto a quelli assentiti.

Dalla consultazione della normativa di zona e da colloqui intercorsi con il personale dell'ufficio tecnico è emerso che **non è possibile sanare** gli abusi suindicati, la diversa dislocazione degli spazi interni potrebbe essere sanata in via ordinaria, con accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, solo previo recupero della piena legittimità volumetrica del bene, ove possibile.

Alla luce di tutto quanto suindicato, in linea teorica, valutato l'incremento volumetrico realizzato, parte del fabbricato potrebbe teoricamente rischiare di essere demolito, in ottemperanza agli artt. 33 e 34 del Testo Unico o essere esposto al rischio di una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, infatti, qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non fosse possibile, come apparentemente sembra, il dirigente o il responsabile dell'ufficio potrebbe irrogare una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione.

Il comma 2 dell'articolo 34 del T.U. parla di "sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale". Si precisa che l'entità e l'applicazione di quest'ultima cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso resta comunque a discrezione del dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico comunale o della agenzia del territorio. Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobile che resta, comunque, in un certo senso, compromesso, esposto comunque al rischio reale di essere demolito parzialmente e/o sottoposto a sanzione pecuniaria alternativa (a quella demolitoria) e per il quale non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.L.A. o S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione di applicare una percentuale di decurtazione al valore del bene, che tenga conto delle siffatte criticità, degli oneri complessivi per il ripristino dello stato dei luoghi assentito e/o della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione. Non è applicabile il combinato disposto, poiché la ragione di credito è successiva all'ultima legge sul condono. L'aggiudicatario, infatti, entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, non può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m. Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura, è l'iscrizione di ipoteca dell'8.03.2013. Non sono state rinvenute ordinanze di demolizione. Non sono state rinvenute domande di condono. Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico. Non è stata esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa.

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

PROVENIENZA

In ordine alla provenienza del compendio immobiliare pignorato, in uno alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, e in ogni caso fino ad un titolo di acquisto o acquisizione a favore dell'esecutato o dei suoi dante causa anche anteriore, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), l'esperto estimatore, in risposta ai **Quesito lett. A pag. 8 e seg. e lett. E pag. 36 e seg.** dell'elaborato peritale reso, riferisce: "... Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. È stata verificata la completezza della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma C.p.c. La certificazione notarile, depositata agli atti, del Notaio Giulia Messina Vitrano del 10.11.2015, riporta l'esatto quadro sinottico della provenienza e si estende agli atti ultraventennali derivativi che costituiscono gli atti di provenienza alle debitrice eseguite.

Il cespite sottoposto a pignoramento è il seguente:

- 1) quota pari ad 1/1 della nuda proprietà della Sig.ra Omissis dell'appartamento sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12; riportato in Catasto al Foglio 9, p.lla 194 subalterno n. 21;
- 2) quota pari ad 1/1 dell'usufrutto della Sig.ra Omissis dell'appartamento sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12; riportato in Catasto al Foglio 9, p.lla 194, subalterno n. 21 ..." (cfr. atto di pignoramento immobiliare).

Il pignoramento, per il quale si procede, è stato trascritto presso la Conservatoria di Napoli il 27.10.2015, ai nn. 24227/18678.

- LOTTO 2: **piena proprietà (nuda + usufrutto)** dell'appartamento sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, scala B, piano 2, - Catasto Fabbricati: sez. CHI., f. 9, p.lla 194, sub 21.

Il bene pignorato è pervenuto alle debentrici esegutate, per le quote ed i diritti pignorati, in forza di:

- atto di provenienza a rogito del Notaio Elio Bellecca del 28.04.1987 rep. 17355, trascritto a Napoli 1, il 22.05.1987, ai nn.10779/7656 (cfr. ALLEGATI 13 **Elaborato peritale reso**), con il quale veniva trasferita l'unità immobiliare pignorata, identificata, illo tempore, con i gli stessi dati catastali attuali: Sez. CHI., f. 9, p.lla 194, sub 21 per la quota pari ad 1/1 della nuda proprietà a Omissis e 1/1 dell'usufrutto alla Sig.ra Omissis (vedova Omissis).

La Sig.ra Omissis si presume vedova al momento della stipula suindicata, come riportato nell'atto di provenienza, il creditore procedente ha comunque allegato il certificato negativo di matrimonio (cfr. ALLEGATI 25-26 **Elaborato peritale reso**).

La Sig.ra Omissis era di stato libero al momento del passaggio di proprietà suindicato. Lo scrivente ausiliario ha richiesto ed acquisito l'estratto di matrimonio da cui si evince che la Sig.ra Omissis ha contratto matrimonio in data successiva alla stipula del suindicato atto, ossia in data 1.06.1996, scegliendo il regime della separazione dei beni nei suoi rapporti patrimoniali (cfr. ALLEGATO 14 **Elaborato peritale reso**).

Il titolo suindicato costituisce anche il primo passaggio di proprietà a titolo derivativo anteriore al ventennio.

RICOSTRUZIONE STORICA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

- LOTTO 2

L'immobile staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati: - Sez. CHI, foglio 9, particella 194, sub 21, zona censuaria 10 C, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 118 mq., escluse aree scoperte 112 mq., rendita Euro 1.335,04, indirizzo via Alessandro Manzoni n. 12, piano 2, intestato a Omissis, nata a Castellammare di Stabia (Na) il 2.01.1945, usufrutto per 1000/1000 e a Omissis, nata a Napoli, il 28.12.1965, nuda proprietà per 1000/1000 (cfr. ALLEGATI 10-11 **Elaborato peritale reso**).

L'u.i.u. deriva dalla variazione del 26.04.1987 in atti dal 2/12/1993 rettifica di impianto (n. A15564.900/1987) di Sez. CHI, foglio 8, p.lla 194, sub 21 presente fin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 (cfr. ALLEGATO 27 **Elaborato peritale reso**).

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, insiste sulla particella riportata al Catasto Terreni di Napoli al Foglio 188 p.lla 194, ente urbano di are 15.30, presente fin dall'impianto meccanografico del 30.04.1962 (cfr. ALLEGATO 2027 **Elaborato peritale reso**). Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento nonché nell'atto di provenienza ultraventennale. Dalla trascrizione del pignoramento ad oggi non sono sopravvenute variazioni dei dati catastali essenziali (foglio, particella, subalterno, categoria).

Vincoli e Oneri Giuridici Gravanti sul Bene

In ordine all'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, Quesiti K, L, M e N pag. 48 e seg. dell'elaborato peritale l'esperto riferisce:

" ... Dall'esame della relazione notarile in atti e dalle visure ipotecarie acquisite dallo scrivente ausiliario e allegate al presente elaborato peritale (cfr. ALLEGATI 23-24-41-42 **Elaborato Peritale**), è emerso che sui beni pignorati, non gravano formalità pregiudizievoli diverse ed ulteriori rispetto a quelle indicate e riportate nella certificazione notarile che si richiama per relationem (cfr. ALLEGATO 40 **Elaborato Peritale**).

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Dall'esame della relazione notarile in atti e dalle visure ipotecarie acquisite dallo scrivente ausiliario e allegate al presente elaborato peritale (cfr. ALLEGATI 23-24-41-42), si evidenzia che:

- 1) Non vi sono domande giudiziali;
- 2) Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.).

Il tutto come pervenuto al debitore esecutato con il sopra citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato nella perizia di stima dell'esperto Arch. Adriana Pettinati, depositata in atti cui si rinvia per relationem, che forma parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

Spese di Gestione, manutenzione e condominiali

In ordine alle informazioni concernenti la gestione della manutenzione e del condominio, in risposta al quesito *lettera O pag. 48 e seg.*, l'esperto estimatore riferisce:

"... **omissis**

LOTTO 2: piena proprietà (nuda + usufrutto) dell'appartamento sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, scala B, piano 2, - Catasto Fabbricati: sez. CHI., f. 9, p.lla 194, sub 21.

L'amministratore di condominio, Dott.ssa Omissis, in riscontro alla richiesta dello scrivente ausiliario, ha comunicato quanto segue:

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie). L'importo annuo per la gestione ordinaria è pari ad € 1.932,00

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Conguaglio Gestione lavori straordinari facciate (ancora in essere) non vi sono morosità

3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni;

Non vi sono morosità

4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativamente al cespite pignorato;

Non vi sono giudizi pendenti

5) eventuale copia del regolamento di condominio;

allego copia regolamento

6) eventuali dotazioni condominiali;

Alloggio portiere

7) eventuali vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato.

Non sono a conoscenza di eventuali vincoli.

(cfr. ALLEGATI 45-46 Elaborato peritale).

Stato di Occupazione dell'immobile

In ordine alle informazioni concernenti lo stato di possesso, in risposta al quesito *lettera J pag. 48 e seg.*, l'esperto estimatore riferisce:

"... **omissis**

LOTTO 2: piena proprietà (nuda + usufrutto) dell'appartamento sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, scala B, piano 2, - Catasto Fabbricati: sez. CHI., f. 9, p.lla 194, sub 21. L'immobile è attualmente occupato dal Sig. Omissis, in virtù di contratto di locazione abilitativo agevolato del 10.03.2017, registrato a Napoli 1, in data 7.04.2017, serie 3T, n. 005808 (cfr. ALLEGATO 39 Elaborato peritale). La Sig.ra Omissis concedeva in locazione al Sig. Omissis l'unità immobiliare subastata per la durata di anni 6: dal 10.03.2017 al 9.03.2023, il corrispettivo è di E. 9.000,00, annui. Considerato che il contratto è stato registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento esso si ritiene non opponibile alla procedura. La somma versata di E. 9.000/annui pari a E. 750,00/mensili si ritiene congrua con i valori locativi parametrici di zona.

Il valore locativo parametrico unitario di zona oscilla, infatti: - tra E. 7/mq. e E.10.7 mq per le abitazioni di tipo civile (cfr. ALLEGATO 47 Elaborato peritale). **V locativo = Euro 750,00/ sup. commerciale mq. 103.96 = 7.21/mq.**

Prezzo a base d'asta e Offerta Minima

Il prezzo a base d'asta

Lotto 2: del diritto di nuda proprietà e 1/1 dell'usufrutto dell'alloggio sito in Napoli alla via Manzoni n. 12, scala B, piano secondo - Catasto Fabbricati: sez. CHI., f. 9, p.lla 194, sub 21 **fissato in € 410.000,00**

(dicesi quattrocentodiecimila/00 euro). **L'offerta minima di acquisto** (prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **è fissata in euro 307.500,00** (dicesi trecentosettemila cinquecento/00 euro)

(Cfr. Relazione peritale in atti pag. 50 e seg.)

Modalità della Vendita Telematica

Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa, il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it. Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Condizioni della Vendita

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

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le **ore 23,59 del giorno 23 novembre 2026**.

La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che in caso di plurime offerte ammissibili si procederà a gara che avrà luogo nella forma della **Vendita Asincrona** con le modalità telematiche di seguito indicate.

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali saranno svolte dal professionista delegato presso il proprio studio professionale in Casoria Via Eleonora Pimentel Fonseca, civico 10.

Offerta di Acquisto

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

Documenti da Allegare all'Offerta

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea Spa, **dedicato al Tribunale di Napoli aperto presso Banca Sella recante il seguente IBAN IT 24 E 03268 22300 052849400443 dell'importo della cauzione;**
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che attestino i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- qualora l'offerta venisse presentata per conto dell'offerente da un terzo, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;

- in caso di offerta per persona da nominare, ossia laddove il procuratore legale facesse un'offerta e rimanesse aggiudicatario, ex art. 583 C.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione trasmettere al professionista delegato, tramite PEC (francesco.russo@commercialistinapolinord.it), dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata di procura speciale, ovvero copia autentica della procura generale, avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. Detta documentazione dovrà essere trasmessa in copia per immagine con attestazione di conformità, in mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

Sottoscrizione e Trasmissione dell'offerta

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

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure
- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ex art. 12, comma 4 e art. 13 D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerente a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (si precisa che tale modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- c) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo PEC (posta elettronica certificata) all'indirizzo del professionista delegato francesco.russo@commercialistinapolinord.it;
- d) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Misura e Modalità della Cauzione

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

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 776/2015 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione" dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo *entro le ore 23.59* del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul *Portale delle Vendite Pubbliche*, verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il delegato referente non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente indicato l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si evidenzia che:

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

Esame delle Offerte

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. Preliminarmente il professionista delegato, referente della vendita, verificherà l'ammissibilità delle offerte in conformità tenendo conto delle prescrizioni generali cui agli artt. 571 e ss. C.p.c. e di quelle speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Nello specifico, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza/completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico della cauzione;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet www.astetelematiche.it;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

Deliberazione sulle Offerte e Gara tra gli Offerenti

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

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'Offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
 - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

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

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

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

- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

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

- c) il professionista procederà infine come segue:

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

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

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

In particolare:

1. i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

2. ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella del rilancio minimo come sopra indicato;
3. il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

Extra time/Prolungamento Gara:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (*quindici*) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (*quindici*) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (*sedici*) prolungamenti (*e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE*);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (*con esclusione del sabato e dei giorni festivi*).

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (*ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore*); le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

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

Saldo Prezzo

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura (*con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico*), in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto su cui bonificare l'importo oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Napoli Proc. Esec. N°776/2015 R.G.E."**

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. In conformità delle disposizioni tracciate ex art. 587 C.p.c., previo trasmissione degli atti al G.E., si procederà con nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità del versamento e, in particolare il conto corrente di accredito delle somme) e previo deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

Fondo Spese post- vendita

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

- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine "**Tribunale Napoli Proc. Esec. N°776/2015 R.G.E.**" oppure
- tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura, in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto su cui bonificare l'importo.

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

PRECISAZIONI

La vendita, che si perfeziona con il deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere *ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. In relazione all'eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo amministrativo abilitativo, l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni cui all'art. 17, 5° comma, ed art. 40, 4° comma, Legge 47/85 e successive modifiche.*

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le spese per la cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà, in ogni caso, dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode. Ogni onere *fiscale e/o tributario* derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

Condizioni Generali dell'Assegnazione

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

- a) *la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;*
- b) *la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore a base d'asta;*
- c) *la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore a base d'asta;*
- d) *la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.*

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

- a) *determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;*
- b) *a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;*
- c) *a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.*

Modalità di visita del bene

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

Regime Fiscale della Vendita

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

Pubblicità Legale ed Informazioni

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

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

Casoria li, 29/luglio/2026

Il Professionista Delegato
dott. Francesco Russo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®