

Avv. Giuseppe Caruso
Centro Direzionale Is. F3 - 80143 – Napoli
Tel. e Fax 081.399.91.61
e-mail: avv. giuseppecaruso@gmail.com
PEC: giuseppecaruso1@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Caruso, delegato, ai sensi dell'art. 591bis c.p.c., con ordinanza del 27.10.2021 del G.E., Dott. Ciccarelli, nella procedura esecutiva n. 393/2020 R.G.E.

AVVISA

che il giorno **11.02.2025** alle ore 15.30 e ss. procederà alla vendita telematica senza incanto, con eventuale modalità asincrona, tramite la piattaforma www.spazioaste.it (gestore Astalegale.net S.p.A.), della seguente consistenza immobiliare, meglio descritta in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161 ter disp.att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia del 26.02.2015 n°32.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'immobile ubicato in Napoli, alla Via Pisani 183 (ex 6), al 1° piano, identificato in C.F. sez. urb. PIA, fg. 1, p.lla 212. sub 10, categoria A/4, vani 4, sup. cat. Totale mq 81; Totale escluse aree scoperte: mq 78; rendita catast. euro 227,24

DATI CATASTALI

Il detto immobile è riportato nel NCEU del Comune di Napoli, alla sez. Pia., Fg.1, p.lla 212, sub.10., Cat. A/4, totale mq.81, totale aree scoperte:mq.78.

Il prezzo a base d'asta è fissato in € 43.664,06#(quarantatremilaseicentosessantaquattro/06)

Offerta minima efficace € 32.748,05#(trentaduesettecentoquarantotto/05)

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Dalla relazione tecnica di stima, redatta dall'Arch.Barbara Aragona, alla quale ci si riporta per ogni ulteriore informazione e/o chiarimento, si rileva che il fabbricato cui l'immobile appartiene, privo di elementi tipologici di interesse architettonico, è una costruzione in muratura che consta di piano terra e primo piano; all'unità, sita al primo piano, si accede mediante una scala esterna che conduce a un ballatoio di ringhiera che corre per tutto il fronte sud dell'unità stessa e dove, nel suo tratto iniziale, è situata la porta di caposcala. In realtà, probabilmente fin dalla costruzione anche se non fedelmente riportato nella planimetria catastale, tale tratto iniziale, sia al primo piano che al piano terra, risulta separato con un setto (analogo a quello perimetrale) dal resto del ballatoio che viene quindi ad assumere funzioni essenzialmente di balconata sulla quale prospettano le camere dell'appartamento. Non si tratta di modifica importante o di particolare sostanziale ma si è ritenuto corretto segnalarlo.

L'ingresso all'appartamento avviene in un ambiente piuttosto ampio destinato a salone-pranzo (dotato di aria condizionata) con una zona cucina a vista; l'area salone-pranzo è definita, in altezza, da una zona ribassata grazie a una struttura in cartongesso perimetralmente definita da gessolini e caratterizzata da un'illuminazione con faretti a led. Una boiserie con disegno a righe

verticali caratterizza la parete di fondo e prosegue anche nel corridoio che conduce alla zona notte, ovvero alle due camere da letto prospicienti la balconata ed infine al locale wc dotato di finestrino (vaso, bidet, lavandino, vasca).L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione con rifiniture piuttosto recenti e di medio livello: pavimenti in gres 30x30 montati "a cassero" caratterizzano l'intero appartamento; nel bagno i rivestimenti in maiolica sono a tutta altezza, ma arricchiti da un gioco bicolore nei toni del nero fino ad altezza boiserie e del bianco posto superiormente; gli apparecchi igienici sono di buona qualità. L'immobile, la cui altezza interna è di 3.30 m, risulta esteso per circa mq 66.50 coperti al netto delle murature e per circa mq 12.20 scoperti della balconata e 6 mq scoperti della scala esterna (si farà riferimento a una superficie convenzionale totale di 68.44 mq, avendo considerato la superficie esterna della balconata secondo una percentuale del 25% e quella della scala esterna secondo una percentuale del 15%).La balconata, coperta dalla stessa struttura del tetto, pavimentata e prospiciente sulla via Pisani, è profonda circa 1.25 m. Il cespite in oggetto ed il fabbricato di cui lo stesso fa parte sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967 (Legge 6 agosto 1967, n. 765 -cosiddetta Legge Ponte). Successivamente, nel fabbricato e nella porzione immobiliare alienata, così come la sottoscritta CTU ha potuto accertare grazie a quanto riportato dall'atto del Notaio Stefano Borrelli di Napoli, rep.5004 trascritto il 12/05/2016 ai nn. 127J3/9775, nel febbraio del 2015 sono state effettuate opere di consolidamento strutturale, ampliamento mediante ricostruzione di parte crollata, manutenzione straordinaria e diversa disposizione degli spazi interni; tutte opere per le quali è stata presentata al Comune di Napoli regolare SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.) – P.G. 41817/2015 – accompagnata dalla prescritta relazione a firma di progettista abilitato e agli elaborati progettuali.Successivamente a tale data, nella consistenza immobiliare in oggetto, non risultano operati ulteriori ampliamenti o trasformazioni così come risulta dalla visura catastale ove è riportato solo il cambiamento di distribuzione degli spazi interni risalente al 2015 (n. protocollo 128666).

I su citati dati catastali dell'unità immobiliare e la planimetria catastale allegata sono conformi allo stato di fatto dell'unità immobiliare stessa. Per questo motivo non sussistono condizioni ostative a ritenere l'immobile urbanisticamente legittimo. In ogni caso, per qualsiasi ulteriore informazione gli eventuali interessati potranno visionare la perizia depositata in seno alla summenzionata procedura immobiliare.

SPESE ED ONERI CONDOMINIALI

Non vi sono spese condominiali da sostenere, atteso che non vi è condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato senza titolo, ma con le operazioni di liberazione in essere.

CONDIZIONI DI VENDITA

- Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro il giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte pervenute.
- Le offerte d'acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché attraverso il portale della vendita telematica (www.spazioaste.it), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti in vendita;
- il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:
- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome della società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- 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'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati del versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato con la precisazione che, quanto al numero del CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo del CRO debbano 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);
- 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;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti pubblicati e di accertare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Astalegale.net S.p.A. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:**IT29C0326822300052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZEROZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE)**dell'importo della cauzione (**si precisa che nell'ordinanza di delega è stato indicato erroneamente quale titolare del detto conto corrente Aste giudiziarie**);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di 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 di 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 sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

In alternativa, l'offerta potrà essere:

- 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 ai sensi degli art.12, com.4 ed art.13, 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, com.4, 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 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, com.4, D.M. n. 32 del 2015.

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

- 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;
- 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).

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, com.1, d.m. n.32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo: giuseppecaruso1@avvocatinapoli.legalmail.it.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, com.1, d.m. n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene 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.

La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita giudiziaria aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: **IT29C0326822300052136399672(I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZEROZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE)** con causale **"Proc. Esecutiva n. 393/2020, lotto unico -versamento cauzione"**; in caso di mancato versamento del saldo prezzo la cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. Se il Professionista non riscontrerà 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 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 alla commissione bancarie.

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'accesso all'area riservata del sito www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata all'indirizzo di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Alle operazioni di vendita senza incanto possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura (art.20 D.M. n.32/2015).

L'istanza potrà essere formulata sulla piattaforma del gestore della vendita www.spazioaste.it cliccando sul pulsante "Partecipa" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene e compilando il form **"Assisti alla vendita"**.

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- 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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimo o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta è irrevocabile.

In caso di unica offerta ammissibile:

L'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

- se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta ed il bene sarà aggiudicato all'offerente.
- se l'offerta sia inferiore al Valore d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'offerente salvo che:
 - a) 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. Nel qual caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.
 - b) siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art.588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di più offerte ammissibili, si procederà:

- a) in primo luogo ed in ogni caso alla gara ex art.573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base dell'offerta più alta, secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. Ciascun rilancio minimo non potrà essere inferiore ad **euro 1.000,00 (mille/00)**.
- b) In secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art.588 e 589 c.p.c., sulla base della migliore offerta tenendo conto-nell'ordine di seguito indicato-dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel depositare l'offerta.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della gara telematica asincrona 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 sito www.spazioaste.it;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo (13.02.2025) 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);
- 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;
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

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

Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

In caso di istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art.588 c.p.c.) si provvederà in merito alla stessa qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 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 d'asta.

Conseguentemente, il professionista delegato provvederà a:

- determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- 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;
- trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni (termine maggiorato del periodo di sospensione feriale) dalla data di cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine e nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato) ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art.571 c.p.c.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "**Tribunale di Napoli Procedura esecutiva n° 393/2020 RGE**" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare un importo pari al 20% per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/i benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Il già menzionato versamento del fondo spese potrà avvenire tramite o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "**Tribunale di Napoli Procedura esecutiva n° 393/2020 RGE**" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Professionista Delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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

PRECISAZIONI

La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere –ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti di 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 dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, escluse quelle già presenti alla data della vendita. Le spese di cancellazione delle formalità (trascrizioni e/o iscrizioni) restano a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà – con espressa dichiarazione – dispensare il professionista delegato.

Ai sensi dell'art.585 co.III c.p.c. l'aggiudicatario, ove abbia i requisiti, ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo ed il fondo spese saranno effettuati direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifici bancari ai conti correnti bancari sopra meglio individuati.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt.46 del dpr n°380/01 e 40 dalla L.47/85 e s.m.L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per il tramite del custode giudiziario, Avv. Giuseppe Caruso, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni. La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche.

PUBBLICITÀ LEGALE

Il professionista delegato, ai sensi dell'art.490 c.p.c., provvederà a pubblicare il presente avviso:

- a) sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima, alle planimetrie dello stato dei luoghi e catastale (se risultante dalla relazione tecnica e/o dai relativi allegati) almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet, Casa.it, Idealista.it e www.bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché

l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché il link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

- d) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato, Avv. Giuseppe Caruso.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

Il Professionista Delegato
Avv. Giuseppe Caruso