TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Claudio Castellano, delegato, ai sensi dell'art. 591bis c.p.c., con ordinanza del 28.05.2026 del G.E., Dott.ssa Miriam Valenti, nella procedura esecutiva n. **214/2011 R.G.E**.

AVVISA

che il giorno **12.01.2027,** alle ore 15.30 e ss. procederà alla vendita telematica senza incanto, con eventuale modalità asincrona, tramite la piattaforma EDICOM SERVIZI S.r.l. nonché tramite il **PORTALE** del gestore della vendita telematica www.doauction.it, 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 proprietà del seguente bene immobile facente parte di un fabbricato, sito in Giugliano in Campania (NA), alla Via San Luca n. 18 e, precisamente, di appartamento al primo piano, distinto con il numero interno 2 (due) composto di tre vani ed accessori, complessivi vani catastali 5 (cinque), confinante con cassa scale, corte comune ed appartamento int. 3. L'unità immobiliare ha, attualmente, una superficie netta interna, di circa mq.110,50, oltre a mq. 40,91 di superficie scoperta del balcone. L'altezza dell'appartamento è di mt. 2,90. Riportato in catasto fabbricati con i seguenti identificativi accertati in sede di sopralluogo dal CTU: catasto fabbricati fg.21 p.lla 377, sub.29, Cat.A/4 - abitazione di tipo popolare, vani 5, rendita catastale € 309,76. L'attuale distribuzione interna è difforme dalla planimetria catastale. Presso l'Agenzia del Territorio di Napoli è depositata la planimetria, riportata nella CTU. Confrontando la planimetria catastale e la planimetria di rilievo si evidenziano le seguenti difformità: – una maggiore consistenza dell'appartamento, avendo accorpato una porzione dell'interno n. 3; – una diversa distribuzione interna dei vani; – una differente posizione delle aperture esterne (balconi e finestre); – una differente sagoma esterna del fabbricato. Il CTU non ha ritenuto di dover eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, correggendo la planimetria, dato che l'unità immobiliare e tutto il fabbricato, di cui essa è parte, risultano essere abusivi ed insuscettibili di sanatoria ed, inoltre, per il fabbricato risulta essere stata emessa ordinanza di demolizione, così come si dirà al successivo punto.
L'immobile si vende libero e non è dotato di Attestato di Certificazione Energetica (ACE).

DATI CATASTALI

Il detto immobile è riportato nel NCEU del Comune di Giugliano in Campania (Na), catasto fabbricati fg.21 p.11a 572 sub.4, nat.A/2 - abitazione di tipo popolare, vani 5, rendita catastale € 309,76.

Il prezzo a base d'asta è fissato in € 140.000,00# (centoquarantamila/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Offerta minima efficace € 105.000,00# (centocinquemila/00)

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICA

Dalla suddetta relazione di stima, redatta dall'arch. Carla Conte, alla quale si fa espresso riferimento e si rinvia, risulta che:

- L'area in cui ricade il fabbricato è individuata, nel P.R.G. del Comune di Giugliano in Campania, come "*Zona E1 – Agricola normale",* senza vincoli.
- Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, è stato edificato in assenza di concessione edilizia. In data 28/02/1995, con prot. n. 15276, fu presentata, per il fabbricato, sito in Giugliano in Campania (Na) – alla Via San Luca, n. 18 – fl. 21 – p.lla n. 572, costituito da un piano seminterrato, terra e primo piano, adibito ad attività artigianale, istanza di condono edilizio, ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94. Si evidenzia che l'edificio è costituito da anche da un secondo piano.

Detta istanza, insieme ad altre richieste, fu trafugata da ignoti nella notte del 3-4 gennaio 1996 e regolarmente denunciata alla Polizia di Stato e Carabinieri di Giugliano, in data 04/01/1196. Successivamente, in data 31/10/1997 con prot. n. 42523, la suddetta pratica fu ricostruita, secondo le modalità della Delibera del G.M. n. 177/96, ma con nota del 12/11/1998, la stessa istanza di condono fu oggetto di diniego.

- Nell'atto di compravendita dell'immobile, che ho acquisito dal Notaio Luigi Castaldo, all'art. 5 è riportato che "per il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte, è stata rilasciata, dal Comune di Giugliano in Campania (Na), concessione edilizia in sanatoria, in data 21 Agosto 2006, con protocollo n. 6194/SAN/86". Il Comune di Giugliano in Campania – Settore Assetto del Territorio ha attestato che tale numero di concessione risulta essere stato rilasciato per un altro immobile e che, pertanto, "la citata concessione edilizia è da ritenersi che sia stata oggetto di falsificazione".
- Per il fabbricato di cui è parte l'immobile, inoltre, **risulta essere stata emessa, in data 24/02/1999, ordinanza di demolizione n. 31/99 e non risulta essere stata emessa ordinanza di acquisizione al patrimonio comunale.** Il Comune ha, inoltre, certificato che l'immobile sito in Giugliano in Campania alla Via San Luca, n. 18 e riportato in Catasto al Fl. 21, P.lla 572, sub. 4 **è insuscettibile di sanatoria.**

SPESE ED ONERI CONDOMINIALI

Non vi costituito alcun condominio alla data di pubblicazione del presente avviso di vendita

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero e nella disponibilità del custode

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);
- il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 intestato alla Edicom srl aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:
- **IT 67 F 03268 04607 052737800863 – SEI SETTE – EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO – ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE – ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE)** dell'importo della cauzione;
- 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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: avv.claudiocastellano@pec.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 delle vendite giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: -

IT 67 F 03268 04607 052737800863 – SEI SETTE – EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO – ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE – ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE) con causale ***"Proc. Esecutiva n. 214/2011 Trib Napoli, 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 portale indicato, accedendo con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella 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 indicato, 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 alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica 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 e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 istante 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 2.000,00 (duemila/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 portale indicato;
- 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 (14.01.2027) 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);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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° 214/2011 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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°214/2011 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 requisisti 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. Claudio Castellano, 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PUBBLICITÀ LEGALE

Il professionista delegato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., provvederà a rendere pubblico l'avviso di vendita, tramite le seguenti forme indicate:

a) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;

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 (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), nonché sui siti web www.asteannunci.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 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 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;

e) pubblicazione - tramite il servizio "Social Media Marketing" – di un annuncio all'interno di apposite pagine dedicate alle vendite del Tribunale sui principali Social Media ed, in particolare, all'interno della pagina Facebook "Aste Giudiziarie Inlinea di Napoli", a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed all'interno della pagina Instagram "astalegale_tribunalenapoli", a cura della Società Astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto; - che ogni ulteriore adempimento pubblicitario debba essere preventivamente autorizzato dal giudice, ad esempio:

f) realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del Virtual Tour 360° per tutti i beni in vendita, ad eccezione dei terreni, ruderi, superfici edificabili e posti auto, nonché degli immobili in costruzione, a meno che il delegato non lo ritenga opportuno in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori. Al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario la pubblicazione del Virtual Tour 360° sarà effettuata su www.astegiudiziarie.it.

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

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. Claudio Castellano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009