TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA
Proc. Esec. RGE 176/2025

Il professionista delegato dott. Salvatore Russo, con studio in Pomigliano d'Arco (NA) alla via Cosenza n. 6, iscritto nell'Albo dell'ODCEC di Nola;
- vista la delega del G.E. Dr. Emiliano Vassallo del 12/03/2026;
- vista l'entrata in vigore del DL n.83 del 2015, convertito in legge n.132 del 2015;
- vista la pubblicazione in G.U.-serie Generale n.16 del 20.01.2018 delle specifiche tecniche previste dall'art.161-quater disp.att.cpc e la piena operatività del portale delle vendite pubbliche ex D.L.n.83 del 2015 convertito con legge n.132 del 2015;
- letto l'art.161 ter disp.att.cpc e la normativa regolamentare di cui al decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26.02.2015;
- letti gli atti del processo esecutivo RGE 176/2025;
- Creditore Procedente: Banca Monte Paschi di Siena, rappresentata e difesa dall'Avv. Caterina Alfano, con studio in Nocera alla via Garibaldi n. 28, pec c.alfano67@avvocatinocera.pec.it;
- letta l'istanza di vendita tempestivamente depositata;
- rilevato che va disposta la vendita;
- vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- letti gli artt. 591, 591 bis, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 576 c.p.c. e 173 quater disp.att. c.p.c;

AVVISA

che il giorno 25/02/2027 alle ore 10:00 e seguenti, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE (CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

degli immobili in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusto atto di pignoramento innanzi indicato, dinanzi a sè presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua, nella Stanza destinata alla celebrazione delle vendite delegate ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., degli immobili pignorati come in calce descritti ed al prezzo base d'asta di seguito indicato.

MODALITA' 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 internet www.astetelematiche.it;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato Dott. Salvatore Russo.

OFFERTA

L'offerta potrà essere formulata 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 anche attraverso il portale della vendita telematica www.astetelematiche.it, cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita.

L'offerta deve contenere:

- 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 di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- 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 della procedura 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 del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta a pena di inammissibilità;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);
- dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il tribunale o l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o la elezione di un domicilio digitale speciale ai sensi dell'art.174 disp att. c.p.c. novellato dal D.lgs. 31.10.2024 n. 164 (c.d. Correttivo Cartabia).

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

In via 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, comma 4 e 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, comma 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, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che: *a)* l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; *b)* l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (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).
Si rappresenta inoltre che, esclusivamente 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 DM n. 32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato salvatore.russo67@pec.it; nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 primo comma DM 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.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura **"TRIBUNALE S. MARIA C.V. 176/2025 RGE"** acceso presso la **Banca Nazionale del Lavoro** con il seguente **codice IBAN IT12I0100503400000000000856.** Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 176/2025 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione**", deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.
Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.
In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte; la restituzione della cauzione avrà luogo mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.
L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale

dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale **www.astetelematiche.it,** attraverso il collegamento operato dal professionista delegato.
Il professionista deve verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.
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'accesso all'area riservata del sito **www.astetelematiche.it;** almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione; un estratto dell'invito di cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'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, ivi compreso l'inserimento nella piattaforma del gestore dell'offerta ex art. 568 bis c.p.c.;
verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione e del bollo entro i termini sopra 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 pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.
L'offerta presentata è irrevocabile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE e GARA

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 sia 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 sia 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 delibazione 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 prosieguo della presente ordinanza);
b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:
- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'UNICA OFFERTA SEGRETA

In particolare:

- *i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito sopra indicato;*
- *ogni partecipante potrà formulare* ***un'unica ulteriore offerta*** *nel periodo di durata della gara;*
- *ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;*

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque in ogni caso, in un momento temporale successivo alle ore 10,00 del giorno indicato per la vendita, nei locali del Tribunale e secondo la prenotazione della aula dedicata;
- la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista abbia avviato la gara;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 10.00 del giorno indicato e sempre nei locali del Tribunale, secondo disponibilità dell'aula dedicata;
- 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 abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti formalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura che verrà comunicato successivamente all'aggiudicazione, (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, procedura esecutiva, n. 176/2025 R.G.E.";

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

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, ai sensi del novellato art. 587 c.p.c. (modificato dal d.lgs. 31.10.2024 n. 164 c.d. Correttivo Cartabia), a pena di decadenza, con dichiarazione scritta, fornisca al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 d. lgs. 231/2007, ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c. (c.d. dichiarazione antiriciclaggio, come da modello presente sul sito del Tribunale).

FONDO SPESE

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà depositare una

somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, nella misura 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 a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita.
Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si proceda come segue:
- il professionista depositi relazione attestante il mancato versamento del saldo spese e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;
- il professionista accantoni una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e proceda agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;
- l'emissione del decreto di trasferimento abbia luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;
- le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno poste a carico dell'aggiudicatario.
In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza;

PRECISAZIONI

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
La vendita 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 (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli

urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
Se esistenti al momento della vendita, **eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura.**
Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.
Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, dott. Salvatore Russo,** con studio in Pomigliano d'Arco (NA) alla via Cosenza n.6 (tel. 081/8031586), 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, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita e fornire ogni informazione in ordine alle modalità di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.
Si comunica inoltre che, in caso di aggiudicazione, entro il termine di giorni cinque dal versamento del saldo prezzo, il Professionista Delegato trasmetterà ai creditori (procedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento dell'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.
Si avverte sin da ora che in difetto di trasmissione della nota nel termine assegnato o di mancata redazione della stessa secondo il modello standard di cui sopra, si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.
Si invitano altresì:
1) tutti i creditori ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la

precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi;
2) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento;
3) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 c.2 e c.3 cc, a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.
4) i creditori a trasmettere, se non già presente nel fascicolo di ufficio, la documentazione giustificativa a supporto della precisazione del credito, in particolare modo per i crediti ipotecari e privilegiati; in difetto, il credito sarà riconosciuto in via chirografaria.

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c. deve essere reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:
1. inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490 cpc;
2. pubblicazione dell'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.publicomonline.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte;
3. invio **almeno venti (20) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
4. pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" - sui siti Internet Casa.it e Idealista.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;
5. pubblicazione – tramite il servizio "Social Media Marketing" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – di un annuncio di vendita all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società sui principali Social Media (Facebook ed Instagram), **almeno quarantacinque (45) giorni prima** del termine di presentazione delle offerte per la vendita;
6. pubblicazione di Virtual Tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv, al fine di

presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto di **piena ed intera proprietà** di porzione di fabbricato dislocato tra piano seminterrato e terzo piano fuori terra, compreso cortile esclusivo e n. 2 posti auto aventi identificazione autonoma, censiti al C.F. di San Felice a Cancello al foglio 18, p.lla 5711, subb. 13, 33 e 34.

I beni pignorati consistono in una porzione di fabbricato costituente una villa unifamiliare, e in due posti auto scoperti, inclusi in un parco residenziale in San Felice a Cancello, denominato "Parco Florida", con accesso da via Stazione, n. 13. Per giungere ai cespiti bisogna percorrere appunto via Stazione in direzione nord, fino ad arrivare al civico n. 13, da cui si accede ad un viale condominiale, percorrendo il quale in fondo ad esso è ubicato il bene in parola. Varcato il cancello pedonale, è possibile accedere al cortile ad uso esclusivo di pertinenza della porzione di fabbricato, di circa mq. 226,00, attraverso il quale si raggiunge il piano giorno posto a piano rialzato e il piano seminterrato mediante una rampa carrabile. Il piano rialzato è costituito da un grande ambiente, corrispondente a soggiorno/cucina, per mq. 50,20, da un wc, di mq. 5,70 e da un ripostiglio, di mq. 1,20. A ridosso del lato est è posta una scala interna, che parte dal piano seminterrato e arriva al terzo piano fuori terra. L'altezza del piano è pari a m. 2,70. Percorrendo la scala interna si giunge al primo piano (secondo piano fuori terra), costituito da un disimpegno, di mq. 3,10, di tre camere da letto, pari a mq. 12,30, mq. 14,85 e mq. 13,70, il cui ingresso è posto nel disimpegno sopra detto da cui è possibile accedere anche al wc, di mq. 9,30. Anche per detto piano l'altezza è di mq. 2,70. Due terrazzi sono posti a nord e a sud, con una superficie di mq. 8,25 e di mq. 9,90. Salendo infine i gradini si giunge all'ultimo piano (terzo fuori terra), adibito a deposito e coperto con falde inclinate. Smontando la rampa si giunge al disimpegno, di mq. 5,60, a sinistra del quale è posto un terrazzo, di mq. 9,25. Di fronte le scale è posto un vano, di circa 18 mq, all'estremità nord e sud del quale sono poste delle porte che accedono alla parte più bassa del sottotetto; la parte nord dello spazio più basso è possibile raggiungerlo anche dal disimpegno. L'altezza massima del piano è di m. 2,15, quella minima, sul perimetro, è di m. 0,70. Al piano seminterrato, come già accennato nelle precedenti pagine, è possibile accedere dall'interno con la scala interna, dall'esterno con la rampa carrabile. Esso si presenta come un unico locale, per una superficie complessiva di mq. 56,90 e per una altezza di m. 2,65.

Di seguito i confini del lotto unico di vendita:

- **Nord:** bene di cui al C.T., p.lla 5729 in ditta ... omissis (Artt. 2-ter e 2-quater, d.lgs 196/03 s.m.i.);
- **Sud:** bene di cui al C.F. p.lla 5711 sub 19, in ditta ... omissis (Artt. 2-ter e 2-quater, d.lgs 196/03 s.m.i.);
- **Est:** bene di cui al C.F. p.lla 5711 sub 14, in ditta ... omissis (Artt. 2-ter e 2-quater, d.lgs 196/03 s.m.i.);
- **Ovest:** corsia di accesso comune, identificata al C.F. con p.lla 5711 sub 1.

Situazione urbanistica e catastale:

L'Esperto ha rappresentato che i dati catastali riportati in pignoramento identificano esattamente i cespiti come giusta allocazione satellitare e che si riscontrano delle difformità tra i luoghi rilevati e la planimetria catastale e pertanto, la scheda planimetrica catastale andrebbe aggiornata, redigendo un documento do.c.fa. per l'aggiornamento della planimetria catastale del sub 13. Inoltre, l'Esperto, da un esame dei grafici di cui agli atti con lo stato dei luoghi, ha rilevato le varie difformità esistenti e precisamente:

- piano seminterrato: difformità relativa a tramezzatura interna non realizzata e aperture sui muri perimetrali;
- piano rialzato: tramezzo interno non realizzato; diversa conformazione rampe scale esterne; modifica alla parete perimetrale sud, con conseguente variazione volumetrica;
- primo piano: balcone lato ovest non realizzato; diversa conformazione muro esterno lato sud, con conseguente variazione volumetrica;
- secondo piano: realizzazione tramezzature interne; balcone realizzato in minore superficie.

Alla luce di quanto evidenziato, secondo l'Esperto le difformità interne sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, mediante SCIA in sanatoria, in quanto non costituiscono una variazione della volumetria totale dell'immobile, mentre per quanto concerne le opere realizzate con conseguente variazione di volumetria non possono essere sanate e andrebbero quindi demolite ripristinando quanto concesso.

Non risulta l'attestato di prestazione energetica.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: l'immobile è libero da persone, ma al suo interno sono presenti mobili e arredi di proprietà degli esecutati. Risulta emesso

ordine di liberazione.

REGIME FISCALE

La vendita non è soggetta ad IVA.

VALORE D'ASTA: **EURO 213.000,00**

OFFERTA MINIMA: **EURO 159.750,00**

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella perizia stimativa in atti dell'Arch. Marialuisa delle Femine, **alla quale si rinvia per più dettagliate notizie** circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica, nonché lo stato di occupazione degli stessi.

S.M.C.V., lì 30/10/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Dott. Salvatore Russo

Firmato digitalmente da:
Salvatore Russo
Data: 30/10/2026 20:31:11