

Avv. Francesco Isernia

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
- AVVISO DI VENDITA -**

Il professionista delegato Avv. **Francesco Isernia**, con studio in Casaluce (CE) alla Via Serena n.5, iscritto nell'albo degli avvocati del Foro di Napoli Nord;

- vista la delega del G.E., dott. Emiliano Vassallo, del 07.05.2026 ex lege 302/98;

- letti gli atti del processo esecutivo **n.218/2025**, promosso da

, giusto atto di

pignoramento del 25.07.2025, trascritto in data 19.09.2025 ai nn.36741/28709.

- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.P.C.;

AVVISA CHE IL GIORNO

27 GENNAIO 2027 alle ore 9:30

SI PROCEDERÀ

ALLA

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICHE

(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

degli immobili ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

CONDIZIONI DELLA

VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

La presente vendita telematica avverrà attraverso il portale **www.astetelematiche.it**

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 23.59 del giorno 26 GENNAIO 2027.

La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa ha luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it ; All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che - in caso di plurime offerte ammissibili - si procederà a gara la quale avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche di seguito indicate.

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali saranno svolte dal professionista delegato presso l'aula dedicata alle vendite delegate del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere.

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta d'acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche **tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita (**www.astetelematiche.it**).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per la formulazione dell'offerta è necessario che l'offerente sia munito di firma digitale e di casella di posta elettronica certificata. A pena di inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dal soggetto offerente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata.

Si consiglia una attenta lettura delle indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia a cui espressamente si rinvia (www.pvp.giustizia.it).

Il “presentatore dell’offerta” non potrà presentare – nell’ambito della medesima vendita - ulteriori offerte, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

Si specifica che il Ministero trasmetterà al gestore della vendita telematica unicamente le offerte presentate nelle forme e modalità corrette.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL’OFFERTA

All’offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell’importo della cauzione;
- copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del dell’offerente (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 l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l’offerta;
- copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata all’avvocato che agisce quale procuratore speciale dell’offerente;
- 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.;
- la dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo pec risultante da pubblici elenchi o la elezione di un domicilio digitale speciale ai sensi dell’art.174 disp. att. cpc novellato dal D.lgs 31.10.2024 n.164.

CAUZIONE

L’importo della cauzione è fissato nella misura **di almeno il 10%** del prezzo offerto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a “Tribunale di Santa Maria Capua Vetere” ed avente il seguente **IBAN**

IT34 N 08987 74840 0000 00104832

Il bonifico (nella cui causale va indicato il lotto per cui si partecipa) dovrà essere effettuato a cura dell’offerente in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell’ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l’offerta sarà considerata inammissibile.

Si evidenzia che: a) l’importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto; b) in caso di mancata aggiudicazione l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con bonifico sul conto corrente dallo stesso utilizzato per il versamento.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL’OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. Per la compilazione e l'invio dell'offerta, si consiglia una attenta consultazione dei manuali e tutorial disponibili sul sito pvp.giustizia.it alla sezione "tutorial".

L'offerta va:

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

L'offerta 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'invalidità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Solo ed esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore dal responsabile per i sistemi informatici del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, comma primo, DM 32/2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta certificata del professionista delegato (avvfrancescoisernia@puntopec.it).

ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte. Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (**www.astetelematiche.it**), accedendo alla stessa con le credenziali personali – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella pec utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'atto della vendita il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini indicati;
- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima) l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE

si procederà alla **gara tra gli offerenti** che avrà luogo **con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta**.

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**

La gara avrà inizio dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine trascorse 24 ore dal momento dell'avvio della gara.

Ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara e potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno stesso del termine della gara.

La migliore offerta sarà individuata tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: a) maggior importo del prezzo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e 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 il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato salvo il caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione.

SALDO PREZZO E SPESE

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere, entro il termine indicato in offerta (che non dovrà essere comunque superiore a 120 giorni): a) **a versare l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione** (dedotta la cauzione prestata); b) **a versare un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione** (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al 25% del prezzo di aggiudicazione) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza; c) **a fornire a pena di decadenza**, con dichiarazione scritta, al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art.22 del decreto legislativo 231/2007, ai sensi dell'art.585 ultimo comma c.p.c. e 587 c.p.c. (**dichiarazione antiriciclaggio**).

I versamenti relativi al saldo prezzo ed alle spese potranno essere effettuati nei modi seguenti:

- mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura che verrà comunicato all'aggiudicatario (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

ovvero

- mediante deposito al professionista delegato di assegni circolari non trasferibili intestati al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere procedura esecutiva con indicazione del relativo numero ("Tribunale SMCV procedura esecutiva N.....").

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

P R E C I S A Z I O N I

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

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.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale 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**.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del professionista delegato.

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

L I B E R A Z I O N E I M M O B I L E

Il rilascio del bene in favore dell'aggiudicatario sarà effettuata a cura del custode giudiziario, a meno di esonero espresso da parte dell'aggiudicatario/assegnatario.

A D E M P I M E N T I P U B B L I C I T A R I

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- **Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c. primo comma;**
- **Inserimento**, unitamente alla perizia di stima **su rete Internet agli indirizzi www.astegiudiziarie.it , www.astalegale.net , www.asteimmobili.it , www.portaleaste.com , www.publicomonline.it** almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- **Distribuzione di n.200 missive** pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita, almeno **20 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

Avv. Francesco Isernia

- **Pubblicazione di un avviso sintetico** tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti **internet Casa.it e Idealista.it** almeno **40 giorni** prima della data fissata per la vendita;
- **Pubblicazione** – tramite il servizio "Social Media Marketing" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea SpA - dell'annuncio di vendita all'interno della pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla società sui principali Social Media (**Facebook e Instagram**), almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- **Realizzazione del Virtual Tour 360°** e pubblicazione dello stesso su **www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv** ;

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

VISITA IMMOBILI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, avv. Francesco Isernia** (cell. 338.3713972), inoltrando richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare e di due terreni ubicati in San Felice a Cancellio (CE) al Vico Alpestre n.18.

L'unità immobiliare è costituita da un edificio principale e da un edificio pertinenziale.

L'edificio principale è articolato su tre livelli. Il piano seminterrato è composto da un locale di sgombero ed ha accesso da un passaggio comune. Il piano terra è composto da soggiorno-cucina-pranzo, una camera, un bagno. Il primo piano, al quale si accede dal cortile pertinenziale mediante una scala in ferro, è costituito in parte da area lastricata ed in parte da sottotetto non abitabile con un'altezza netta interna variabile da 0,90 m a 2,10 m.

L'edificio pertinenziale è composto da locale di sgombero al piano terra e sottotetto non accessibile.

I due terreni, ubicati a sud dell'edificio principale, hanno una forma pressoché trapezoidale e sono adiacenti tra loro. Essi consistono in due terrazzamenti leggermente degradanti verso ovest con la p.lla 373 in una posizione più alta di circa 1,50 metri rispetto alla p.lla 372 e sono divisi da una muratura a secco sormontata da rete con pali in cemento.

Si evidenzia che l'accesso al lotto avviene da un passaggio comune ad altre unità costituito da una scalinata che collega il livello strada al cortile al piano terra dell'edificio principale. Attraverso tale passaggio comune si accede anche alle pertinenze facenti parte del lotto. Al terreno identificato con la p.lla 372 è possibile accedere solo dal cortile dell'edificio principale mentre a quello identificato alla p.lla 373 si accede da spazio comune.

Il cespite è dotato di un passaggio comune e di un cortile comune antistante l'edificio pertinenziale.

CONFINI:

Il tutto confina con p.lla 5471 del foglio 23 a sud, con p.lla 470 del foglio 500 a nord, con i terreni p.lle 5052 e 5355 del foglio 23 ad est, con Vico Alpestre e con p.lle 841 e 5417 del foglio 500 ad ovest.

DATI CATASTALI:

In **Catasto Fabbricati** al **foglio 500, particella 908 sub.8**, categoria A/2 classe 1, consistenza 4 vani, rendita € 289,22, Via Alpestre 12, piano S1-T-1.

In **Catasto Terreni** con i seguenti dati:

foglio 23, p.lla 372, uliveto di classe 1, are 03.57, r.d. euro 1,38, r.a. euro 0,65;

foglio 23, p.lla 373, uliveto di classe 1, are 03.08, r.d. euro 1,19, r.a. euro 0,56.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che:

- l'unità abitativa è antecedente al 1967 e vi è DIA prot. n. 14246 del 29.12.2010, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla non presenza di un divisorio, alla diversa posizione del wc, alle diverse dimensioni dei locali di sgombero, alla diversa posizione e/o dimensione di alcune aperture ed alla presenza del manufatto con wc (difformità per le quali può ottenersi la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Sul punto si rinvia espressamente al quesito n.6 della relazione di stima in atti);
- non risulta ordine di demolizione del bene;
- presso gli uffici comunali non è stato reperito alcun certificato di agibilità;
- i terreni ricadono in zona A1 dello strumento urbanistico vigente all'atto della stima;
- i terreni ed una porzione dell'immobile urbano (fg. 500, p.lla 908 sub 8) ricadono in R3 Rischio di frana elevato, la restante parte dell'immobile urbano ricade in R4 Rischio di frana molto elevato;
- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza/planimetria catastale in ordine alla non presenza di un divisorio, alla diversa posizione del wc, alle diverse dimensioni dei locali di sgombero, alla diversa posizione e/o dimensione di alcune aperture ed alla presenza del manufatto con wc non riportato in planimetria;
- l'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

SERVITÙ E PERTINENZE:

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupati senza titolo.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 25.050,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 18.788,00

Ogni immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

Casaluce, 20 ottobre 2026.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO



