RE 144/2025

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
3a Sezione Esecuzione Immobiliare
Giudice dell'Esecuzione immobiliare: dr.ssa Giuseppina Vecchione
Procedura Esecutiva Immobiliare n.R.G.E. 144/2025
Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla vendita: avv. Roberto Iodice

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
in modalità telematica, e con eventuale gara in modalità asincrona

Il sottoscritto avv. Roberto Iodice, nominato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. Professionista Delegato alla Vendita nel procedimento esecutivo immobiliare R.G.E. **n.144/2025**, con Ordinanza emessa in data 15.10.2026, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, dr.ssa Giuseppina Vecchione, a norma dell'art.490 c.p.c.

AVVISA

che è stata fissata per il giorno **26.01.2027** (**ventisei gennaio duemilaventisette), alle ore 12:00** (dodici virgola zero zero), per il Lotto "Unico", la vendita **senza incanto in modalità telematica** (ovvero nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573, 574 c.p.c. e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161 ter disp.att. c.p.c. e al Decreto Min. Giustizia n.32 del 26.02.2015) **del bene immobile di seguito indicato** e analiticamente descritto nella perizia allegata al fascicolo dell'esecuzione immobiliare nr. R.G.E. 144/2025, alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene, che dovrà essere consultata dall'offerente presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale Civile di S.Maria Capua Vetere (CE), nota sede ivi alla via Albana n.73, nella terza sezione immobiliare civile, o sui siti web https://pvp.giustizia.it/pvp; https://www.astegiudiziarie.it; https://www.astalegale.net.

Le offerte in modalità telematica dovranno pervenire **entro e non oltre le ore 23:59** (ventitre e cinquantanove) **del giorno 25.01.2027** (venticinque gennaio duemilaventisette), giorno precedente la data fissata per la vendita.

In caso di **gara, "in modalità asincrona",** gli offerenti ammessi potranno **rilanciare entro** il termine ultimo fissato per le **ore 13:00** (tredici zero zero) del giorno successivo l'apertura della gara, il **27.01.2027** (ventisette gennaio duemilaventisette).

È attivo presso il Tribunale di S.Maria Capua Vetere uno sportello informativo e assistenza alla partecipazione alle vendite in modalità telematica (presso il Gestore della vendita telematica astalegale.net e presso il portale del Gestore www.spazioaste.it).

In particolare la vendita avrà:

A.- VALORE ASTA e REGIME FISCALE

La vendita è esente da IVA.

VALORE o PREZZO BASE D'ASTA:
€ 72.000,00 (euro settantaduemila virgola zero zero); e con
OFFERTA MINIMA non inferiore a:
€ 54.000,00 (euro cinquantaquattromila virgola zero zero).

B.- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Diritto: piena ed esclusiva proprietà.

Oggetto: piena ed intera proprietà di ppartamento al piano primo in edificio bifamiliare, sito nel comune di GRAZZANISE (CE), VIII traversa di via Albero Lungo, n. 9; composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto, n. 2 servizi igienici e un ripostiglio oltre a due balconi esterni;

- **confinante** a nord con altra u.i. foglio 28, particella 586; ad est con VIII traversa di via Albero Lungo; a sud con altra u.i. foglio 28, particella 588; ad ovest con altre u.i. foglio 28, particelle 57 e 606;

.- **riportato** in CatastoFabbricati del Comune di Grazzanise (CE) al foglio 28, particella 587, subalterno 4, categoria A2, classe 3, piano 1, vani 6,5, R.C. € 570,68;

.- provenienza: l'Esecutato acquistava con atto di compravendita a rogito del notaio Orsi Raffaele di S.Maria C.V. del 07.08.2007 (rep. n. 88513), il cespite pignorato, trascritto presso la RRII di Caserta il 09.08.2007 ai nn.49664 Reg.gen. e 25557 Reg.part. (v. melius in perizia);

.- lo stato dei luoghi: non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni: nella zona ripostiglio, WC 1 e disimpegno e nella zona soggiorno, WC 2 e camera da letto 2; sono inoltre presenti alcune difformità in ordine alla posizione/dimensione di alcune finestre. Per regolarizzare la situazione dal punto di vista catastale, fermo restando quanto riportato in perizia (quesito n.6 relativamente alla regolarità urbanistica dei cespiti), sarebbe necessario presentare un DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni, avente un costo stimato, comprensivo di oneri e spese tecniche, pari a circa € 1.000,00 (v. melius in perizia ove si è detratto il costo della regolarizzazione);

Regolarità edilizia: vi è istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge n.47/85 (prot. n. 277 del 01.04.1986), relativa all'intero edificio bifamiliare, non definita per carenze documentali, cui è difforme lo stato dei luoghi: i costi presunti complessivi per la definizione della pratica di condono dell'intero fabbricato (sub 3 non pignorato e sub 4 pignorato) possono approssimarsi in circa € 20.000,00 da dividersi fra il lotto pignorato e l'unità terranea sub 3 (v. melius in perizia ove si è detratto l'intero costo della regolarizzazione urbanistica dal valore di stima).

Vincoli: dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Grazzanise è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli gravati da censo, livello o uso civico.

Oneri guridici: sono presenti solo due formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati. In particolare: a.- la trascrizione del pignoramento della presente procedura di esecuzione immbiliare RE 144/2026 del 29.05.2025: T 17.06.25 Reg.part. 19267 Reg.gen. 24492; b.- la iscrizione del mutuo ipotecario del 09.08.2007 reg.part. 16678, reg.gen. 49665.

Certificazioni: a.- di conformità impianti: assente; b.- di prestazione energetiva(APE): assente.

Stato di Occupazione Immobile: l'appartamento è temporaneamente occupato, e sino all'assegnazione definitiva, dal debitore e dalla sua famiglia.

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.

L'appartamento risulta meglio indicato e descritto nella perizia stimativa in atti dell'Ing. Giuseppina Merola del 14.10.2026, 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.

C.- CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA senza incanto valide per la partecipazione alla vendita in modalità telematica, e con eventuale gara in modalità asincrona, del cespite di cui al lotto unico.

C1.- DISPOSIZIONI GENERALI DI PARTECIPAZIONE

a.- Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge- dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in modalità telematica** e trasmetterle entro le ore 23:59 del giorno precedente la data di vendita.

b.- Le offerte dovranno essere presentate tramite il modulo web denominato "offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, ed accessibile anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della Vendita Telematica ASTALEGALE .NET (**www.spazioaste.it**) secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente", consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche (all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia).

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

c.- Il Gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET.

d.- Il portale del gestore della vendita telematica è il sito **www.spazioaste.it**

e.- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista Delegato avv. Roberto Iodice, PEC: robertoiodice@avvocatinapoli.legalmail.it; email: avv.robertoiodice@gmail.com; tel.0817875704, studio in Napoli al Centro direzionale A5.

f.- Nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle stesse e, eventualmente, in caso di ammissione di più offerte valide, all'avvio della gara in modalità telematica asincrona tra gli offerenti ammessi. La gara durerà sino alle ore 13:00 del giorno successivo alla data di vendita.

g.- Il giorno stesso della vendita, in caso di unica offerta, o il giorno dopo la data di vendita, in caso di gara asincrona, si procederà con le determinazioni finali sull'offerte e con l'assegnazione provvisoria del bene.

C2.- CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta deve contenere:

a.- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto; l'indicazione del referente della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;il numero di lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

b.- i dati del presentatore, se diverso dall'offerente: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, stato civile, residenza, domicilio, e qualora risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

c.- i dati dell'offerente (il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, stato civile, residenza, domicilio, e qualora risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015);

d.- nonchè i 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;

e.- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

f.- nell'eventuale caso che l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
g.- nell'eventuale caso che l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con indicazione della autorizzazione del Giudice Tutelare;
h.- nell'eventuale caso che l'offerente sia persona giuridica, dovranno essere indicati denominazione sociale completa, sede legale e PEC, numero REA, partita Iva e codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante;
i.- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del PREZZO BASE D'ASTA indicato (offerta minima), a pena di inefficacia dell'offerta;
l.- il termine di pagamento del saldo del prezzo offerto e degli oneri tributari accessori, che, comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, pena l'infficacia del'offerta;
m.- la dichiarazione della eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.
n.- i dati di versamento della cauzione per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, 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);
o.- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione** della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile **e di essere edotto** delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile, **di accettarle** in toto, nonché **di accettare** l'onere di dotare l'immobile, a proprie spese, dell'attestato di qualificazione energetica e delle certificazioni che la normativa vigente alla data dell'assegnazione riterrà obbligatorie, ove necessario e in caso di assegnazione; e **di aver preso visione** dei documenti di vendita pubblicati, nonché infine **di accettare** incondizionatamente tutte le partizioni e regolamentazioni presenti nell'Avviso di Vendita de quo.

C3.- ALLEGATI.

All'offerta dovranno essere allegati:
a.- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del presentatore;
b.- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
c.- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario immediato sul conto corrente bancariomeglio identificato nel paragrafo D.- CAUZIONE, lett.a;
d.-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);
e.-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 all'acquisto del Giudice tutelare;
f.- 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;
g.- se l'offerta è 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;
h.-se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia, anche per immagine, della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

C4.- SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE OFFERTA

a.-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; e 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.

b.- Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**; allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, 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 di 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), accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo https://pst.giustizia.it, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

c.- Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 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.

d.- 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, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato (robertoiodice@avvocatinapoli.legalmail.it).

e.- Qualora l'offerta sia depositata da un presentatore per conto di un offerente, il medesimo **non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti,** pena la automatica esclusione **di tutte le offerte** presentate.

D.- CAUZIONE

a.- La cauzione, per un importo pari **al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto,** dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario immediato sul conto corrente bancario intestato a: **"Tribunale di S.Maria Capua Vetere Proc.n.RGE 144/2025" conto CAUZIONE**,acceso presso la Banca INTESASANPAOLO SpA in Santa Maria Capua Vetere al C.so G.Garibaldi 100, avente codice IBAN: **IT88B 03069 75042 100 000 062 568**

b.- La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

c.- Il bonifico deve essere effettuato 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 delibazione sulle stesse, il Professionista Delegato non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

d.- Al partecipante non aggiudicatario, ovvero in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista Delegato alla Vendita al medesimo partecipante. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico sul conto corrente utilizzato dallo stesso per il versamento della cauzione.

E.- OPERAZIONI DI VENDITA E ESAME DELLE OFFERTE

a.- Il Professionista Delegato alla Vendita (tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale, o, in mancanza di tale disponibilità, presso il suo studio) verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c., alle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza del G.E. del 15.10.2026 e alle prescrizioni di cui al presente Avviso di Vendita.
b.- Nello specifico, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica.
c.- La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore accedendo alla stessa in base alle credenziali ed alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
d.- Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.
e.- 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 sopra indicati;
- procederà alla accettazione delle offerte valide e, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara, tra gli offerenti ritenuti idonei, tramite l'amissione degli stessi all'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 e il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.
f.- L'offerta presentata **è irrevocabile**.

F.- UNICA OFFERTA: AMMISSIBILITA'

In caso di unica offerta:
a.- se l'offerta è pari o superiore al valore base d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
b.- se l'offerta è inferiore al valore base d'asta indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta (offerta minima) , l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali;
c.- se l'offerta è inferiore al valore base d'asta indicato nell'avviso di vendita, ed è al di sotto dei limiti di ammissibilità dell'offerta (offerta minima), la stessa non sarà accolta. Anche in questo caso se saranno state presentate istanze di assegnazione, ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

G.- GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di accettazione di **più offerte idonee**, si procederà come segue:
a.- alla gara ex art. 573 c.p.c. con le **modalità della gara telematica asincrona**, ponendo come Valore Base d'Asta l'offerta più alta, **secondo il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA**, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, nell'unico rilancio concesso, avrà effettuato l'offerta più alta, salvo che lo stesso sia inferiore al valore base d'asta-offerta minima indicati nel presente avviso di vendita e/o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.
b.- In particolare:

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

.- 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;

c.- la gara avrà inizio nel momento in cui il Professionista Delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque in ogni caso, in un momento temporale successivo alle ore 13:00 del giorno indicato per la vendita, nei locali del Tribunale e secondo la prenotazione della aula dedicata o presso il suo studio;

d.- la durata della gara non potrà avere una durata superiore alle 24 ore dal momento in cui il Professionista l'avrà avviata;

e.- 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 13.00 del giorno indicato e sempre nei locali del Tribunale, secondo disponibilità dell'aula dedicata o presso il suo studio.

f.- Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al Professionista Delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

g.- 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.

h.- 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).

i.- Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS sul recapito mobile indicato.

l.- Saranno dichiarate inefficaci:

.- le offerte pervenute oltre il termine fissato;

.- quelle inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;

.- quelle non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al paragrafo D;

.- quelle la cui cauzione non risulta accreditata al momento dell'inizio della vendita.

m.- Per l'individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione il Professionista Delegato procederà in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

n.- L'assenza di deposito di offerte in aumento e/o l'assenza di partecipanti alla gara sarà considerata manifestazione di volontà di non aderire alla gara. In questo caso l'aggiudicazione procederà sull'analisi degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì prezzo offerto e di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;

- a parità altresì prezzo offerto, cauzione versata e di termine per il versamento del saldo prezzo, la priorità temporale nel deposito dell'offerta.

H.- EVENTUALE ASSEGNAZIONE AL CREDITORE.

a.- Il Professionista Delegato provvederà sulla eventuale istanza di assegnazione del creditore procedente (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra anche 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 base d'asta-offerta minima;

.- 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 base d'asta-offerta minima.

b.- Il Professionista Delegato provvederà:

.- ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

.- a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario nonché ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

.- a trasmettere al Giudice dell'Esecuzione gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

I.- <u>ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA</u>

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

L.- <u>OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE</u>

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

M.- Versamento del saldo prezzo su c/c distinto (v.lett.d)

a.- Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza d'indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore**, entro e non oltre 120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione provvisoria – senza alcuna sospensione feriale -, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione, nonché l'ulteriore responsabilità prevista dal secondo comma dell'art. 587 cod.proc.civ.

b.- In base alla nuova formulazione dell'art. 569, co.3, c.p.c., su motivata istanza dell'aggiudicatario "quando ricorrono giustificati motivi, il Giudice dell'Esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi".

c.-Nel caso in cui, l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo

prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal Professionista Delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva sotto indicato in lett.d. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il Delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: <<rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***da parte di ***a fronte del contratto di mutuo a rogito*** del*** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota>>.

In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in Cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di Credito senza aggravio di spese per la procedura.

d.- Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario immediato sul distinto conto corrente rispetto a quello denominato "cauzione" e così intestato:

"Tribunale di S.Maria Capua Vetere Proc.n.RGE 144/2025" conto PREZZO, acceso presso la Banca INTESASANPAOLO SpA in Santa Maria Capua Vetere al C.so G.Garibaldi 100, avente codice IBAN:

IT44Z 03069 75042 100 000 062 566, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento- si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico; oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a

"Tribunale di S.Maria Capua Vetere Proc.n.RGE 144/2025"conto PREZZO

e.- Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'Aggiudicatario, ai sensi del novellato art.587 c.p.c. (D.lgs. 31.10.2024 n. 164 c.d. Correttivo Cartabia) a pena di decadenza, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (ex art. 585 c.p.c., ovvero la cosiddetta "dichiarazione antiriciclaggio", come da modello presente sul sito del Tribunale di Napoli Nord.

f.- Alla scadenza del detto termine, il Professionista Delegato rappresenterà al Giudice se la dichiarazione sia stata resa oppure no, e tanto al fine di consentire al Giudice l'adozione delle determinazioni conseguenziali.

g.- **In caso di inadempimento del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario, a titolo di cauzione, saranno acquisite dalla procedura a titolo di multa.**

h.- 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, su specifica richiesta della Banca, 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.385/1993.

N.- SPESE ACCESSORIE A CURA DELL'AGGIUDICATARIO

a.- **L'Aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo** e con le stesse modalità sopra indicate, dovrà versare un importo a "**titolo forfettario" (e salvo conguaglio)** per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'Aggiudicatario. Tale importo dovrà essere pari a:

.- **al venti per cento (20%)** del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili;

.- al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione per i soli terreni agricoli.

b.- Il versamento delle spese accessorie deve aver luogo o con bonifico bancario immediato sul distinto conto corrente rispetto a quelli denominati "cauzione" e "prezzo" e così intestato:

"Tribunale di S.Maria Capua Vetere Proc.n.RGE 144/2025" conto SPESE, acceso presso la Banca INTESASANPAOLO SpA in Santa Maria Capua Vetere al C.so G.Garibaldi 100, avente codice IBAN:

IT 14A 03069 75042 100 000 062 567, oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di S.Maria Capua Vetere Proc.n.RGE 144/2025"conto SPESE.**

c.- Previa eventuale dichiarazione dell'Aggiudicatario di volersi avvalere dei benefici di legge per l'acquisto come "prima casa" (Nota 2 bis dell'art. 1 della Tariffa parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131), l'importo degli oneri tributari sarà indicato al medesimo dal Profesionista Delegato come indicatogli dalla Agenzia delle Entrate Territorio. Se la spesa si manifesterà superiore al fondo spese depositato, lo stesso dovrà essere integrato sino all'ammontare necessario.

d.- L'emissione del Decreto di Trasferimento dei beni avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'Aggiudicatario che copra tutte le operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento (imposte di registro, ipotecarie e catastali), nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato, ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista), e di ogni ulteriore ed eventuale spesa di trasferimento, di ogni ulteriore ed eventuale onere fiscale derivante dalla vendita stessa, come prevista dalla disciplina fiscale vigente al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

e.- In caso mancato pagamento delle spese e degli oneri accessori da parte dell'Aggiudicatario provvisorio, l'assegnazione (provvisoria) sarà revocata e il medesimo aggiudicatario perderà le somme versate.In questo caso, il Giudice dell'Esecuzione, con decreto, dichiarerà la decadenza dell'Aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione e l'acquisizione della stessa alla procedura a titolo di multa, mentre il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'Aggiudicatario Inadempiente, decaduto, sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

f.- Nel caso, invece, di mancato versamento delle sole spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti, il Professionista Delegato depositerà una relazione attestante tale mancato versamento. Si fa salva la possibilità per l'Aggiudicatario di depositare una specifica richiesta al Professionista di esentarsi da tale adempimento al quale provvederà da sè quando riterrà opporuno. Anche la mancata attribuzione della provvista per eseguire tali adempimenti al Delegato, e nella misura come comunicatagli in qualsiasi forma, sarà considerata richiesta di astenzione dalla esecuzione di tale attività.

g.- Infine, in ordine alle eventuali attività necessarie al rilascio dei cespiti pignorati in favore dell'Aggiudicatario (ipotesi contemplata dall'art. 560, ultimo comma, novellato dal D.lsg. 149 del 2022, c.d. Riforma Cartabia), vi provvederà il Custode sempre previo versamento anticipato di tutte le spese necessarie. Anche in questo caso, si fa salva la possibilità per l'Aggiudicatario di depositare una specifica richiesta al Custode di non procedere a tale adempimento al quale provvederà da sè quando riterrà opportuno. Anche in questo caso la mancata attribuzione della provvista per eseguire tale compito, e nella misura come comunicatagli in qualsiasi forma, sarà

considerata richiesta di astenzione dalla esecuzione di tale attività.
h.- In ogni caso, all'esito di tutte le operazione eseguite, il Professionista redigerà un prospetto riepilogativo delle spese effettuate e poste a carico dell'Aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015), e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

O.- PRECISAZIONI SULLA VENDITA FORZATA

a.- La vendita avviene nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, (anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato e integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" -pubblicato sul sui siti www.astalegale.net e www.astetelematiche.it - ed a quelle indicate nel presente avviso) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, indicate nella Perizia di Stima e nella certificazione ipotecaria/notarile, che qui si intendono per integralmente richiamate e trascritte e che l'Aggiudicatario ha dichiarato espressamente di aver preso visione e di accettare; nonché avviene, altresì, con l'accettazione da parte del medesimo Aggiudicatario dell'onere di dotare l'immobile, a proprie spese, dell'attestato di qualificazione energetica, e di tutte quelle certificazioni che le disposizioni legge, al momento del trasferimento, imporranno per la validità del trasferimento.
b.- 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.
c.- 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 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 determinazione del Valore d'Asta del bene.
d.- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
e.- Giova ripetere che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a spese dell'Aggiudicatario definitivo e, salvo che il medesimo non esenti il Delegato da tale compito. Anche la mancata attribuzione della provvista per eseguire tali adempimenti al Delegato, e nella misura come comunicatagli in qualsiasi forma, sarà considerata richiesta di astenzione dalla esecuzione di tale attività.
f.- Giova ripetere che il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo a spese dell'Aggiudicatario definitivo, salvo che il medesimo non lo esenti da tale compito. Anche la mancata attribuzione della provvista per eseguire tale compito, e nella misura come comunicatagli in qualsiasi forma, sarà considerata richiesta di astenzione dalla esecuzione di tale attività.
g.- L'elaborato peritale, relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita nel presente atto di avviso, è disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore della vendita.
h.- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.
i.- In base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

l.- In base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

P.- Visite immobile

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. E' gradito l'invio di email di cortesia al Custode di tale richiesta.

P.- RINVII

Per tutto quanto non previsto in quest'avviso si applica:

.- quanto disposto in Ordinanza emessa in data 15.10.2026 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, dr.ssa Giuseppina Vecchione, e relativa alla procedura RGE 144/2025;

.- quanto disposto in materia dalle vigenti norme di legge.

Eventuali ulteriori informazioni

.- possono essere richieste presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Giudice dr.ssa Giuseppina Vecchione procedura R.G.E. 144/2025,

.- ovvero al Professionista Delegato alla Vendita nonché Custode Giudiziario, avv. Roberto Iodice, con Studio in Napoli al Centro Direzionale A5, tel.081.7875704, o a mezzo e-mail: avv.robertoiodice@ gmail.com,

.- ovvero reperite sui siti WEB del Portale Vendite Pubbliche e della società Aste Giudiziarie In Linea Spa, https://pvp.giustizia.it/pvp/; https://www.astegiudiziarie .it; e https://www.astalegale.net

Napoli lì 03.11.2026

Il Professionista Delegato alla vendita
avv. Roberto Iodice