STUDIO LEGALE
CIPRIANI MARINELLI
80133 Napoli – Via del Maio di Porto n. 9
Tel. 081 551 92 72 – Fax 081.551 66 69

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni
G.E. dott.ssa Linda Catagna - R.G.E. N. 87/2025

AVVISO DI VENDITA

L'**avv. Giuseppe Cipriani Marinelli,** con studio in Napoli alla via Maio di Porto 9, nella qualità di professionista delegato alla vendita dei beni pignorati in virtù di ordinanza di delega del G.E. dott.ssa Linda Catagna del 25.05.2026, nel **giudizio di esecuzione R.G.E. N. 87/2025** promosso da:
- ***Omissis***;

Contro

- ***Omissis***;
rilevato che va disposta la vendita;
vista la relazione di stima dei beni pignorati e sua integrazione che prevede la vendita dei beni pignorati mediante **quattro lotti**;
letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **26 GENNAIO 2027** alle ore **10,30** in prosieguo**,** si procederà alla
VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)
davanti a sé, 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.
La vendita senza incanto avverrà alle seguenti

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **esclusivamente con le modalità telematiche** di seguito descritte, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite.
Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse **entro le ore 23,59** del giorno precedente la data della vendita e precisamente **del giorno 25.01.2027.**
La vendita si terrà il giorno 26.01.2027 ore 10,30 in prosieguo innanzi al professionista delegato presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, nella stanza destinata alla celebrazione delle vendite immobiliari delegate ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.; si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte in relazione a ciascun lotto ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società **ASTALEGALE.NET S.p.A**.

IL PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è il sito internet **www.spazioaste.it**

IL REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato **avv. Giuseppe Cipriani Marinelli**.

OFFERTA

Le offerte, una per ciascun lotto di interesse, possono 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 www.spazioaste.it, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del pagamento del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

-Ogni offerta deve contenere:

a) i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni fiscali (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero del lotto;

e) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

i) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;

l) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

n) eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;

- All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
d) se il soggetto offerente è una società o una 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;
e) 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;
f) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale o indicare il 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

che, in via alternativa, l'offerta
a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ordinaria,
oppure:
b) sia 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 DPR n.68/2005; 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 (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 del DM n.32 del 2015).
L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati 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 telematiche (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 precisa 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 giuseppe@pec.avvciprianimarinelli.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.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte presentate dal medesimo.

- Cauzione

L'importo della cauzione **nella misura del 10%** del prezzo offerto per ciascun lotto di interesse deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura e precisamente :"***TRIBUNALE S.MARIA C.V. 87/2025 R.G.E.***" acceso presso BNL – Gruppo BNP Paribas con il seguente codice **IBAN: IT34L0100503400000000019979** il bonifico 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.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte per ciascun lotto sarà effettuato tramite il portale **www.spazioaste.it** attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere;

-le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

-la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito **www.spazioaste.it**;
-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 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.
Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo alla stessa con le credenziali personali almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella pec.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:
a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;
b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque non valide; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
- nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI** la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso ed invero:

a) il Professionista procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);
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 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;

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le 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 **www.spazioaste.it**;
- **ogni partecipante potrà formulare una 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;

- CHE LA GARA ABBIA LA SEGUENTE DURATA:

- **la gara avrà inizio** nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte **e** comunque in ogni caso, in un momento temporale **successivo alle ore 10,30 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 ha 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 10,30** del giorno indicato e sempre nei locali del Tribunale, secondo disponibilità della aula dedicata;

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

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;
- comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine onnicomprensivo perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale; Cass., n. 18421 del 2022)**.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

A) o mediante consegna al professionista delegato (presso studio in Napoli 80133 – Via Maio di Porto 9 ora 17/20 lun - ven) di un assegno circolare non trasferibile intestato a: ***"Tribunale di S. Maria Capua Vetere RGE n. 87/2025***".

B) o con bonifico bancario sul **conto bancario *"PROCEDURA – vendita"*** intestato alla procedura (***"Tribunale di S. Maria Capua Vetere RGE n. 87/2025***") acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. **In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario *"PROCEDURA - vendita"***

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

*__Si rappresenta altresì che__ - __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, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (ex art. 585 c.p.c., c.d. **dichiarazione antiriciclaggio**, come da modello presente sul sito del Tribunale);

- 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; **in ogni caso, la detta dichiarazione deve essere sempre allegata alla bozza del decreto di trasferimento**;

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

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi

dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:
- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario con valuta alla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte di credito garantita 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 del Decreto Legislativo 385/1993 e le modalità per il versamento diretto ed, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

FONDO SPESE

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di cui sopra, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, 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, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

PRECISAZIONI

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;**

*** in ordine al rilascio del cespite pignorato in favore dell'aggiudicatario** se occupato dal debitore o da terzi senza titolo (ipotesi contemplata dall'art. 560, ultimo comma, novellato dal D.lsg. 149 del 2022, c.d. Riforma Cartabia), **sarà effettuato a cura del custode, a meno che l'aggiudicatario/assegnatario non lo esoneri espressamente;**

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.

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

a) 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;

b) 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;

nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice 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.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

1. Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 cpc;

2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo

www.astegiudiziarie.it **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3. invio **almeno venti (20) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di **n. 500 missive** pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

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 – ove il gestore della vendita designato sia diverso da Aste Giudiziarie Inlinea ed ammesso che fornisca il predetto servizio – di un annuncio di vendita, all'interno della propria pagina aziendale, sui principali Social Media (Facebook ed Instagram), **almeno quarantacinque (45) giorni** prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita.

L'avviso sarà inoltre comunicato almeno **30 giorni** prima della vendita ai **creditori iscritti non comparsi** ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, rivolgendosi al custode giudiziario, avv. Giuseppe Cipriani Marinelli, con studio in Napoli alla via Maio di Porto 9, (tel. 081-5519272- fax 081-5516669), 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.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare.

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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi **parte integrante e sostanziale del presente avviso** e che ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione e nelle forme scaricabili via internet sul sito
www.spazioaste.it **www.astegiudiziarie.it** e sugli altri siti indicati nella ordinanza di delega e da essa rilevabili.
Si precisa che i quattro lotti vengono di seguito indicati, come in ordinanza di delega, come lotto 1, che comprende i lotti 1 e 4 di cui alla perizia, lotto 2 e lotto 3 mantengono la stessa indicazione di cui in perizia, mentre il lotto indicato in perizia come n. 5, viene di seguito indicato come lotto 4. **Pertanto gli interessati nelle loro offerte dovranno fare riferimento ai vari lotti così come di seguito indicati dal n. 1 al n. 4.**

LOTTO N. 2

Come da schema sintetico descrittivo redatto dall'esperto stimatore :
"*Piena ed intera proprietà di depositi e posti auto coperti* ***in corso di costruzione*** *al piano seminterrato ubicati in* ***Pratella (CE) alla via Ravone n.1****, aventi un'altezza utile interna di 2,40 m ed appartenenti ad un fabbricato con quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, avente una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi, dotato di vano scala ed ascensore comune, oltre alle rampe carrabili in corso di costruzione per l'accesso al piano seminterrato; è composto da tre depositi e quattro posti auto coperti; confina ad est con il terrapieno, ad ovest con il sub 4, a nord con la corsia di*

manovra comune sub 6, è riportato nel ***C.F. del Comune di Pratella foglio 6, p.lla 5065, sub 5****; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di cui all'elaborato planimetrico, in quanto è privo della rendita catastale essendo in corso di costruzione; è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n.4/2004 del 14/04/2004 e successivo Permesso di Costruire in sanatoria n.7/2011 del 21/12/2011, oltre alla CILA per la differente distribuzione interna degli ambienti del 12/02/2018 prot. n.811 ed alla SCA (agibilità) del 16/03/2018 prot. n.1421, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla differente distribuzione interna degli ambienti; A parere dell'Esperto Stimatore è possibile eseguire la regolarizzazione urbanistica dell'attuale stato dei luoghi con la presentazione della CILA tardiva.*"

Gli immobili sono nella mera detenzione della esecutato e sono in parte vuoti ed in parte occupati da materiali edili.

PREZZO BASE D'ASTA

Euro 16.500,00 (sedicimilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA

Euro **12.375,00 (dodicimilatrecentosettantacinque/00)**

LOTTO N. 3

Come da schema sintetico descrittivo redatto dall'esperto stimatore :

"*Piena ed intera proprietà di box auto* ***in corso di costruzione*** *al piano seminterrato ubicato in* ***Pratella (CE) alla via Ravone n.1****, avente un'altezza utile interna di 2,40 m ed appartenente ad un fabbricato con quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, avente una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi, dotato di vano scala ed ascensore comune, oltre alle rampe carrabili in corso di costruzione per l'accesso al piano seminterrato; è composto da un box auto con accesso da due saracinesche carrabili e due porte pedonali; confina ad est con il sub 8, ad ovest con la rampa carrabile in corso di costruzione, a sud con la corsia di manovra comune sub 6, è riportato nel* ***C.F. del Comune di Pratella foglio 6, p.lla 5065, sub 7****; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di cui all'elaborato planimetrico, in quanto è privo della rendita catastale essendo in corso di costruzione; è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n.4/2004 del 14/04/2004 e successivo Permesso di Costruire in sanatoria n.7/2011 del 21/12/2011, oltre alla CILA per la differente distribuzione interna degli ambienti del 12/02/2018 prot. n.811 ed alla SCA (agibilità) del 16/03/2018 prot. n.1421, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla differente distribuzione interna degli ambienti; A parere dell'Esperto Stimatore è possibile eseguire la regolarizzazione urbanistica dell'attuale stato dei luoghi con la presentazione della CILA tardiva*."

Gli immobili sono nella mera detenzione della esecutato e sono in parte occupati da materiali obsoleti.

PREZZO BASE D'ASTA

Euro 12.750,00 (dodicimilasettecentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA

Euro 9.562,50 (novemilacinquecentosessantadue/50)

LOTTO N. 4

Questo lotto che reca il n. 4 **corrisponde al lotto descritto in perizia come n. 5** per cui si precisa che i documenti allegati, tratti dalla perizia, anche se recano il n. 5 di lotto, devono intendersi afferenti al lotto n. 4.

Come da schema sintetico descrittivo redatto dall'esperto stimatore :

"*Piena ed intera proprietà di box auto con wc e deposito in* ***corso di costruzione*** *al piano seminterrato ubicato in* ***Pratella (CE) alla via Ravone n.1****, avente un'altezza utile interna di 2,90 m, 2,45 m e di 2,40 m ed appartenente ad un fabbricato con quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, avente una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi, dotato di vano scala ed ascensore comune, oltre alle rampe carrabili in corso di costruzione per l'accesso al piano seminterrato; è composto da un box auto con wc ed un deposito con accesso dal vano scala e dalle rampe carrabili in corso di costruzione; confina ad est con il terrapieno, ad ovest con il sub 10, a sud il sub 6, è riportato nel* ***C.F. del Comune di Pratella foglio 6, p.lla 5065, sub 11****; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di cui all'elaborato planimetrico, in quanto è privo della rendita catastale essendo in corso di costruzione; è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n.4/2004 del 14/04/2004 e successivo Permesso di Costruire in sanatoria n.7/2011 del 21/12/2011, oltre alla CILA per la differente distribuzione interna degli ambienti del 12/02/2018 prot. n.811 ed alla SCA (agibilità) del 16/03/2018 prot. n.1421, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla differente distribuzione interna degli ambienti; A parere dell'Esperto Stimatore è possibile eseguire la regolarizzazione urbanistica dell'attuale stato dei luoghi con la presentazione della CILA tardiva*."

Gli immobili sono nella mera detenzione della esecutato e sono in parte occupati da materiali obsoleti.

PREZZO BASE D'ASTA

Euro 16.500,00 (sedicimilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA

Euro **12.375,00 (dodicimilatrecentosettantacinque/00)**

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella perizia stimativa in atti a firma dell'ing. Enrico Rossetti. La perizia stimativa è depositata nelle pubblicità di rito sia sul sito del Ministero, che su quello di **www.spazioaste.it** **www.astegiudiziarie.it** e sugli altri siti abbinati e rilevabili dalla ordinanza di delega ove sono specificamente elencati, alle quali si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica e per le difformità sanabili e non sanabili.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge n.47/85 e successive modifiche ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 del DPR 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

Il professionista delegato

avv. Giuseppe Cipriani Marinelli