STUDIO LEGALE
Avv. MARIA AMBROSIO
Avv. Maria Ambrosio (patr. in Cassazione)

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 42/2020 R.G.ES.

G.E. Dott.ssa Alessandra Piscitiello

Il sottoscritto **Avv. Maria Ambrosio**, professionista delegato alle operazioni di vendita

VISTA l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Peluso in data 16/01/2023 ex art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. **42/2020 R.G.E.** del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;

VISTO il successivo provvedimento reso dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessandra Piscitiello in data 28/10/2026, con il quale è stata disposta la prosecuzione delle operazioni di vendita relativamente ai **Lotti nn. 1, 2 e 3** secondo le disposizioni contenute nell'ordinanza di delega;

ESAMINATE le relazioni di stima redatte dall'Esperto Stimatore Arch. Paola Miraglia per i Lotti nn. 1, 2 e 3;

VISTI gli artt. 569, 570, 571, 576 e 591-bis c.p.c

AVVISA

che, in esecuzione dei predetti provvedimento il giorno **04 MARZO 2027 alle ore 12.00 e seguenti p**resso il **Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere**, nell'aula dedicata alle vendite delegate ai professionisti, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA (EVENTUALE GARA ASINCRONA) dei beni immobili di seguito descritti, suddivisi in n. 3 (tre) lotti separati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, tramite il portale del Gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it.

Ai sensi dell'art. 591-bis, comma 4, c.p.c., tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio in Boscoreale (NA), Via Tenente Angelo Cirillo 37/43, ad eccezione della deliberazione sulle offerte e delle determinazioni consequenziali, che si terranno presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, nell'aula dedicata alle vendite delegate.

1) INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA COSTITUENTE LOTTI 1- 2 e 3 e DELLA RELATIVA BASE DI OFFERTA.

LOTTO 1 San Prisco (CE), Via Venezia n. 4. Piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, con annessi cantinato e ripostiglio al piano seminterrato e garage al piano terra. L'unità abitativa, di ampia consistenza, è composta da zona

giorno, cucina, più camere, servizi e balconate; completano il lotto le pertinenze al piano S1 e l'autorimessa al piano terra. Dati catastali: appartamento con pertinenze Foglio 5, Particella 5619, Sub 11, cat. A/2, vani 8,5, sup. catastale totale mq 204, rendita € 558,48; garage Foglio 5, Particella 5619, Sub 9, cat. C/6, consistenza mq 33, sup. catastale totale mq 36, rendita € 57,95.

ll compendio immobiliare, insistente sul fabbricato e terreno di pertinenza identificato al **foglio 5, p.lla 5619**, confina: **a Nord** con le p.lle fabbricati **5620 e 5622**; **a Est** con le p.lle fabbricati **5121 e 5122**; **a Sud** con la p.lla fabbricati **5616**; **a Ovest** con **Via Venezia**.

Situazione Urbanistica, Edilizia e Catastale: Come accertato dall'Esperto Stimatore Arch. Paola Miraglia nella relazione di stima del 25/11/2021, **per l' appartamento (Sub 11):** risulta rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 1/2017 del 01/02/2017 (relativo a pratica di condono edilizio ex L. n. 47/1985, prot. n. 2107/86). Sono stati riscontrati ampliamenti successivi al 2017 non sanabili (realizzazione di un'area studio sul rampante scala, corridoio verandato e ripostiglio sul lato Ovest), per i quali si rende necessaria la demolizione e remissione in pristino; risultano invece sanabili mediante accertamento di doppia conformità le ulteriori difformità minori rilevate.

Per il Garage (Sub 9): edificato in forza di Licenza Edilizia n. 19 del 19/04/1963; presenta difformità minori sanabili. Conformità Catastale: sono state rilevate difformità planimetriche catastali da regolarizzare mediante presentazione di pratica DOCFA, nonché un'incongruenza toponomastica del numero civico (n. 8 indicato in visura catastale a fronte del n. 4 reale).

Provenienza : ll compendio è pervenuto ai danti causa dell'esecutata in virtù di atto di compravendita del 22/01/1963, rep. 368, per notar Mario Coppola in Bellona, trascritto il 25/01/1963 al n. 3168; successivamente è pervenuto all'esecutata Omissis in virtù di atto di donazione del 27/02/2003, rep. 180129, per notar Concetta Palermiti in Santa Maria Capua Vetere, trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 26/03/2003 ai nn. 8670/6723.

In sede di accesso i suddetti beni risultavano occupati dalla parte debitrice esecutata unitamente al proprio nucleo familiare senza titoli opponibili alla procedura.

Non risulta costituita amministrazione condominiale e gli immobili non risultano gravati da censo, livello, uso civico o vincoli demaniali.

Occupato dalla debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare senza titolo opponibile

VALORE D'ASTA / PREZZO DI RIFERIMENTO: € 315.000,00 ***(Euro trecentoquindicimila/00)*** **- OFFERTA MINIMA (pari al 75% del valore d'asta): € 236.250,00** ***(Euro duecentotrentaseimiladuecentocinquanta/00)***.

LOTTO 2 Piena ed intera proprietà di appartamento al piano terra con garage al piano terra in San Prisco (CE), Via Venezia n. 4 (catastalmente Viale Trieste n. 10), inseriti in fabbricato con corte comune. L'appartamento, di superficie commerciale mq 90,23, è

composto da ambienti abitativi con servizi e balconata esclusiva mq 12,84; altezza netta interna ml 3,91. Il garage pertinenziale, posto al medesimo piano terra, sviluppa una superficie commerciale legittima di mq 13,54. Dati catastali: appartamento Foglio 5, Particella 5619, Sub 5, Cat. A/4, Classe 3, 5 vani, sup. catastale totale mq 95, rendita € 253,06; garage Foglio 5, Particella 5619, Sub 6, Cat. C/6, Classe 1, consistenza mq 11, sup. catastale totale mq 17, rendita € 16,48.

I suddetti beni: il bene A confinano a Nord in aderenza con p.lla 5622; a Est in aderenza e affaccio indiretto con p.lle 5121 e 5122; a Sud in aderenza con il garage sub 6 e con affaccio diretto su corte comune sub 13 (B.C.N.C.); a Ovest con affaccio diretto su corte comune sub 13 e in aderenza con il garage sub 9. Il bene **B Garage (Sub 6):** confina a Nord con l'abitazione sub 5; a Est con p.lla 5122; a Sud con p.lla 5616; a Ovest con affaccio diretto su corte comune sub 13 (B.C.N.C.).

Provenienza: I beni sono pervenuti alla parte esecutata in virtù di atto di donazione per Notaio Concetta Palermiti del 27/02/2003, Rep. n. 180129, trascritto il 26/03/2003 ai nn. 8670/6723.

Situazione Urbanistica, Edilizia e Catastale: Come accertato dall'Esperto Stimatore Arch. Paola Miraglia nella relazione di stima del 25/11/2021 L'immobile risulta **edificato successivamente al 01/09/1967 in assenza di titolo abilitativo** ed è stato dichiarato dall'Esperto **insanabile** sia in regime ordinario sia in regime straordinario, ma **non demolibile per ragioni statiche e privatistiche** (essendo sottostante ad altra unità immobiliare aliena al pignoramento, identificata con il sub 12).L'Esperto ha pertanto previsto l'applicazione della **sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione ai sensi dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001** (c.d. fiscalizzazione dell'abuso), quantificata in via estimativa in € 68.000,00 oltre € 2.000,00 per oneri tecnici, oltre oneri di regolarizzazione catastale stimati in € 1.000,00 per il sub 5 ed € 1.000,00 per il sub 6 e decurtazione forfettaria per vizi occulti di € 6.000,00.

La relazione di stima considera altresì poste compensative legate alla redditività stimata dell'immobile, con la conseguenza che, a fronte di un valore di mercato lordo pari ad euro 109.000,00, il prezzo base d'asta è stato determinato in euro 49.000,00.

Al momento dell'accesso entrambi i beni risultavano **in disuso** (liberi da persone). Non è presente condominio costituito e non sono stati individuati vincoli di censo, livello o uso civico.

VALORE D'ASTA / PREZZO DI RIFERIMENTO: € 49.000,00 *(Euro quarantanovemila/00)* **OFFERTA MINIMA (pari al 75% del valore d'asta): € 36.750,00** *(Euro trentaseimilasettecentocinquanta/00.*

LOTTO 3 Piena ed intera proprietà di unità abitativa autonoma su due livelli (piani primo e secondo), con scala esclusiva e parterre terraneo esclusivo, sita in Casapulla (CE), Via Rimembranza s.n.c. (catastalmente Strada Statale 7 Appia n. 207), con annessi proporzionali diritti di comproprietà sulle aree cortilizie e sulla rampa comune

identificate con il sub 1 della p.lla 5373. L'immobile, di ampia consistenza, è inserito in fabbricato con accesso da Via Rimembranza ed è composto da ambienti residenziali distribuiti su due livelli, con spazi accessori ed estese aree esterne esclusive**.**

L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casapulla al: **Foglio 4, Particella 5373, Subalterno 2**, Categoria **A/2**, Classe **5**, Consistenza **9,5 vani**, Superficie catastale totale **mq 326** (Superficie catastale totale escluse aree scoperte **mq 264**), Rendita catastale **€ 1.202,05**.

Confini: il lotto, comprendente l'unità immobiliare identificata al foglio 4, p.lla 5373, sub 2, con i connessi diritti sulle parti comuni, insiste sul fabbricato e fondo di pertinenza che confina: a Nord/Est con Via Rimembranza; a Sud/Est con le p.lle fabbricati 5 e 5474; a Sud/Ovest con Via Nazionale Appia; a Nord/Ovest con le p.lle fabbricati 216 e 5848. Per la descrizione analitica della singola unità e delle parti comuni si rinvia alla relazione di stima**.**

Situazione Urbanistica, Edilizia, Catastale e Vincoli:

Come accertato dall'Esperto Stimatore Arch. Paola Miraglia nella relazione di stima del 25/11/202.: **Abusi maggiori insanabili:** sono stati rilevati ampliamenti plano-volumetrici ai piani primo e secondo e una tettoia sul lato Nord/Est non suscettibili di sanatoria e pertanto **da demolire con rimessione in pristino**.

Abusi minori sanabili: sono state riscontrate parziali difformità prospettiche, una tettoia leggera al piano secondo, difformità distributive interne e modifiche alle parti comuni sul lato Nord/Est, suscettibili di regolarizzazione mediante **accertamento di doppia conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001**. **Vincoli paesaggistici e archeologici:** parte del fondo (area corte Sud/Ovest) ricade in ambito sottoposto a **vincolo paesaggistico** ai sensi del D.M. 23/09/1959; l'intero fondo ricade inoltre in **area di tutela archeologica** ai sensi dell'art. 15 delle N.T.A. del P.U.C. comunale.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava abitata dalla parte debitrice esecutata unitamente al proprio nucleo familiare, senza titoli opponibili alla procedura.

Non risulta costituito un condominio amministrato e il bene non è gravato da censi, livelli o usi civici né ricade su area demaniale.

Provenienza: I beni compresi nel Lotto 3 derivano da atto di compravendita del 23/12/1991, rep. 21818 racc. 11292, per notar Raffaele Orsi in Santa Maria Capua Vetere, trascritto il 21/01/1992 ai nn. 3667/3392, con successivo atto di donazione del 05/11/1996, rep. 75272 racc. 6794, per notar Leonardo La Porta in Santa Maria Capua Vetere, trascritto il 13/11/1996 ai nn. 24518/19863, in favore di Omissis; il bene attuale, identificato al foglio 4, p.lla 5373, sub 2, è poi pervenuto a Omissis anche per la residua quota mediante atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 27/02/2003, rep. 180128, per notar Concetta Palermiti in Santa Maria Capua Vetere, trascritto il 26/03/2003 ai nn. 8668/6721.

VALORE D'ASTA / PREZZO DI RIFERIMENTO: € 540.000,00 *(Euro cinquecentoquarantamila/00)* **OFFERTA MINIMA (pari al 75% del valore d'asta): € 405.000,00** *(Euro quattrocentocinquemila/00).*

Infine, la relazione di stima richiamata nel presente avviso non riporta un'indicazione espressa in ordine alla presenza o all'assenza dell'attestato di prestazione energetica dei beni di tutti i lotti in vendita; per ogni ulteriore dettaglio si rinvia alla relazione di stima e relativi allegati.

Per una più analitica descrizione dello stato di fatto e di diritto dei lotti di cui al presente avviso, delle singole porzioni e dei rispettivi confini, delle risultanze catastali e urbanistiche, nonché della documentazione fotografica e planimetrica, si rinvia alla relazione di stima depositata dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (www.pvp.giustizia.it) e sul sito www.astegiudiziarie.it.

La partecipazione alla vendita telematica avviene invece tramite il portale del gestore della vendita, www.garavirtuale.it.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA

La vendita si svolgerà esclusivamente con modalità telematica, nella forma della **vendita asincrona**, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.M. n. 32/2015 e dell'ordinanza di delega.

Gestore della Vendita Telematica: EDICOM FINANCE S.R.L.

Portale del Gestore della Vendita Telematica: www.garavirtuale.it

Referente della Procedura: Professionista Delegato **Avv. Maria Ambrosio**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, a pena di inammissibilità, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 03 marzo 2027.**

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E SOTTOSCRIZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA.

L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. e può essere formulata **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (**pvp.giustizia.it**) ovvero sul portale del gestore della vendita telematica (**www.garavirtuale.it**), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo.

Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta, in via alternativa, l'offerente dovrà:

1sottoscrivere l'offerta con **firma digitale** e trasmetterla a mezzo di **casella di posta elettronica certificata (PEC)** ordinaria; oppure

trasmettere l'offerta direttamente mediante **casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica** (c.d. PEC-ID), rilasciata da un gestore iscritto nell'apposito elenco ministeriale, previa identificazione del richiedente, quando in calce all'offerta sia apposta l'attestazione del gestore circa l'avvenuta identificazione.

L'offerta, comprensiva di tutti gli allegati, dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la **ricevuta completa di avvenuta consegna** da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo dovuto per legge** (attualmente pari ad € 16,00) con modalità telematica (tramite carta di credito o bonifico bancario sul portale dei servizi telematici *pst.giustizia.it*), salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato anche tramite il servizio messo a disposizione dal portale ministeriale all'atto della compilazione dell'offerta.

Contenuto obbligatorio dell'offerta

L'offerta d'acquisto dovrà contenere:

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi del soggetto offerente;
- i dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
-i dati del rappresentante o dell'autorizzazione del Giudice Tutelare nei casi di minore, interdetto, inabilitato o amministrato;
-i dati della società o ente e i poteri rappresentativi, se del caso;
-la residenza o il domicilio nel Comune del Tribunale, ovvero il domicilio digitale (PEC);
-l'indicazione dell'Ufficio giudiziario presso cui 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 prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore d'asta;il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
-l'importo versato a titolo di cauzione;
-la data, l'orario e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
-il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
l'indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta;
-l'eventuale recapito di telefonia mobile;
l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di vendita e del presente avviso.

Documenti da allegare obbligatoriamente all'offerta

All'offerta telematica dovranno essere allegati:
-la documentazione (contabile bancaria) attestante l'avvenuto versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto cauzioni della procedura, da cui risultino il codice IBAN del conto addebitato e il numero di CRO/TRN dell'operazione;
-copia di un valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (e del coniuge, se in regime di comunione legale dei beni);
-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 in favore del soggetto titolare della casella PEC di trasmissione ovvero del soggetto che sottoscrive l'offerta laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
-se l'offerta è presentata da un rappresentante legale di società o ente: visura camerale aggiornata (non anteriore a tre mesi) da cui risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero copia della delibera assembleare o procura che giustifichi i poteri diacquisto;
- se l'offerta è presentata nell'interesse di minori, interdetti, inabilitati o amministrati: copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
-la ricevuta di pagamento telematico dell'imposta di bollo.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma **non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto** (e non del prezzo base d'asta).
La cauzione dovrà essere versata **esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato alla procedura denominato **"Conto Cauzione"**: **ISTITUTO DI CREDITO:** Banca Nazionale del Lavoro s.p.a – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo IBAN **IT21D0100503400000000013817 intestazione: Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Proc. Esec. R.G.E. n. 42/2020/ CAUSALE DEL BONIFICO:** *"Cauzione Proc. Esec. R.G.E. n. 42/2020 – Lotto n. indicare, 1, 2 o 3).*
Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire che **l'accredito delle somme abbia luogo entro il momento della verifica di ammissibilità delle offerte** da parte del Professionista Delegato. Qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte il Professionista Delegato non riscontri l'avvenuto accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, **l'offerta sarà dichiarata inammissibile**.
In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista Delegato al soggetto offerente con

disposizione di bonifico esclusivamente sul medesimo conto corrente dal quale è stata disposta la somma, entro **3 (tre) giorni lavorativi** dalla deliberazione finale sulle offerte.

ESAME DELLE OFFERTE, DELIBERAZIONE E GARA TRA GLI OFFERENTI.

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.garavirtuale.it** il giorno 04.03.2027 ORE 12.00 presso l'aula dedicata alle vendite delegate del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del portale **www.garavirtuale.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute — almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita — con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il Professionista Delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

Ipotesi di unica offerta ammissibile

Qualora sia stata presentata **un'unica offerta ammissibile** per il singolo lotto:

1.se l'offerta è **pari o superiore al "valore d'asta / prezzo di riferimento"** indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

2. se l'offerta è **inferiore al "valore d'asta / prezzo di riferimento" ma è pari o superiore all'"offerta minima"** (75% del valore d'asta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, **salvo che** il Professionista Delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete, **ovvero** siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Ipotesi di pluralità di offerte ammissibili (Gara Telematica Asincrona)

Qualora per il medesimo lotto siano state presentate **più offerte valide ed efficaci**, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti alla **gara sull'offerta più alta**, che si svolgerà mediante **vendita telematica asincrona** secondo il sistema dell'**unica offerta segreta**, con le seguenti modalità:

i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica **www.garavirtuale.it**;

ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta in aumento 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;

Inizio della gara: la gara avrà inizio nel momento in cui il Professionista Delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, e comunque in un momento successivo alle ore **12:00 del giorno 04.03.2027**;

Termine della gara: la gara avrà termine **trascorse 24 (ventiquattro) ore** dal momento dell'avvio della gara stessa;

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato; sempre in un momento successivo alle ore 12,00 del giorno dindicato e sempre nei locali del Tribunale, secondo disponibilità dell'aula dedicata.

All'esito della gara (ovvero qualora la gara non abbia luogo per mancanza di adesioni degli offerenti), il Professionista Delegato procederà all'individuazione della **migliore offerta** ed all'aggiudicazione del bene sulla base dei seguenti criteri, in ordine successivo di priorità:

1.**maggior prezzo offerto**;

2. a parità di prezzo offerto, **maggior importo della cauzione** prestata;

3. a parità altresì di cauzione prestata, **minor termine indicato per il versamento del prezzo**;

4. a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, **priorità temporale** nel deposito dell'offerta (attestata dalla ricevuta completa di avvenuta consegna generata dal gestore PEC del Ministero della Giustizia).

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità della 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 festivo successivo. Una volta decorso il lasso temporale per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la migliore ofefrta formulata, e comuncherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Il professionista delegato a quel punto procederà alla individuazione della migliore offerta e alla eventuale aggiudicazioni in conformità ai criteri sopraindicati..

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., il Professionista Delegato non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione.

INFORMAZIONE PER L'AGGIUDICATARIO - VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE ACCESSORIE

1. Saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà versare il **saldo del prezzo di acquisto** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già prestata) entro il termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza di indicazione di un termine più breve, **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**.

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire, mediante **bonifico bancario** sul conto corrente cauzione intestato alla procedura, come precedentemente indicato e/o mediante **consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile** intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 42/2020.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., dovrà farne espressa indicazione nella domanda di partecipazione; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto mutuante mediante bonifico sul conto della procedura ovvero mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.

2.\ Saldo spese (Fondo spese di trasferimento)

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo (e con le medesime modalità di pagamento sul conto dedicato ovvero mediante assegno circolare non trasferibile), l'aggiudicatario dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri, i diritti e le spese di vendita e trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale, cancellazione delle formalità pregiudizievoli e quota compenso del delegato a carico dell'aggiudicatario) nella misura pari al **20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione** (ovvero pari al 25% solo per i terreni agricoli), salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale eccedenza al termine degli adempimenti.

3. Dichiarazione antiriciclaggio (art. 585, comma 4, c.p.c.)

Ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c. e dell'art. 587 c.p.c., entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'**art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231** (normativa antiriciclaggio).

4. Inadempimento dell'aggiudicatario

In caso di mancato versamento del saldo prezzo o di mancata resa della dichiarazione antiriciclaggio ex art. 585, comma 4, c.p.c. nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà con decreto la **decadenza dell'aggiudicatario e la perdita dell'intera cauzione**

versata a titolo di multa ex art. 587 c.p.c., disponendo un nuovo esperimento di vendita con cauzione fissata nella misura del 20% del prezzo offerto, oltre all'eventuale condanna al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587, comma 2, c.p.c.. In caso di mancato versamento del solo fondo spese del 20%, il Professionista Delegato procederà all'emissione della bozza del decreto di trasferimento senza dare corso alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME GIURIDICO E CONDIZIONI DELLA VENDITA. Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, parti comuni e condominiali come per legge e per titoli di provenienza.. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La descrizione del compendio costituente i tre lotti di cui al presente avviso di vendita è riferita al tempo di redazione della perizia di stima. 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 valutazione dei beni. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito e ricorrendone i presupposti di legge, 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.

Cancellazione delle formalità pregiudizievoli: L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le relative formalità pregiudizievoli saranno cancellate a cura e spese della procedura, salvo quanto previsto dall'ordinanza di delega (nei limiti del fondo spese versato dall'aggiudicatario) e all'addebito dell'eventuale eccedenza allo aggiudicatario.

Liberazione dell'immobile: Qualora l'aggiudicatario non lo esenti espressamente, il Custode Giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile da persone e cose, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, a spese della procedura edattuando l'ordine di liberazione secondo le disposizioni dell'art. 560 c.p.c..

Oneri fiscali e tributari: Ogni onere fiscale e tributario derivante dalla vendita (imposta di registro, eventuale IVA se dovuta, imposte ipotecarie e catastali, bolli) sarà ad esclusivo carico

dell'aggiudicatario. Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersi di agevolazioni fiscali (es. "prima casa" o "prezzo-valore"), dovrà farne espressa richiesta allegando apposita dichiarazione sostitutiva.

Domande di assegnazione: le istanze di assegnazione dovranno essere presentate nei termini di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c. e, in particolare, almeno dieci giorni prima della vendita Cit. 6Cit. 7. In caso di mancanza di offerte, di unica offerta inferiore al valore d'asta ovvero di miglior offerta finale inferiore al valore d'asta, il Professionista Delegato procederà sulla relativa istanza nei casi e con le modalità previste dall'ordinanza di delega.

Per il Lotto 3 resta ferma la spettanza della quota di 1/4 del ricavato alla comproprietaria non debitrice Omissis, secondo quanto indicato nella relazione di stima.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di delega, mediante i seguenti adempimenti:

1.pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)** del Ministero della Giustizia (**pvp.giustizia.it**), unitamente all'ordinanza di delega e alla relazione di stima, almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

2.pubblicazione integrale dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di allegati fotografici e planimetrici) sui siti internet **www.astegiudiziarie.it**, **www.astalegale.net**, **www.asteimmobili.it**, **www.portaleaste.com** e **www.publicomonline.it**, almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

3. pubblicazione, tramite il sistema *"Rete Aste Real Estate"*, sui portali immobiliari privati **www.casa.it** e **www.idealista.it**, almeno **40 (quaranta) giorni** prima della data fissata per la vendita;

4.invio di n. **500 missive pubblicitarie** con il sistema *Postaltarget* ai residenti nella zona in cui sono ubicati gli immobili da porre in vendita, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno **20 (venti) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

PRECISAZIONI PER I CREDITORI SUL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Ai sensi dell'art. 596 c.p.c. e secondo quanto previsto dal modello del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, si avvisano i creditori (procedente ed interventori) che dovranno trasmettere al Professionista Delegato a mezzo PEC, entro il termine di **30 (trenta) giorni** dall'emissione del decreto di trasferimento, la propria dichiarazione di **precisazione del credito** aggiornata, corredata dalla nota spese e dai documenti giustificativi delle spese sostenute, nonché dalle coordinate bancarie (IBAN) del conto corrente intestato al creditore sul quale ricevere il pagamento delle somme che verranno assegnate in sede di riparto.

VISITE AGLI IMMOBILI E INFORMAZIONI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta.

La richiesta di visita deve essere formulata **esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it)** e non può essere resa nota a persona diversa dal Custode Giudiziario. Le visite verranno effettuate dal Custode Giudiziario garantendo la massima riservatezza sull'identità degli interessati ed evitando incontri tra più offerenti.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse, ovvero richieste al Professionista Delegato e al Custode Giudiziario ai seguenti recapiti:

Professionista Delegato e custode giudiziario: Avv. Maria Ambrosio Recapito: 0812781946.

Per il presente avviso si applicano le vigenti norme di legge e quanto disposto nell'ordinanza di delega del 16/01/2023 e nel successivo provvedimento del 28/10/2026.

Gestore della Vendita Telematica: Edicom Finance srl

Portale: www.garavirtuale.it

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Ufficio Esecuzioni Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Alessandra Piscitiello Procedura n. 42/2020 R.G.ES

Nell'avviso è omessa l'indicazione del debitore ai sensi dell'art. 490, ultimo comma, c.p.c.

La documentazione completa (ordinanza di vendita, relazione di stima con fotografie e planimetrie) è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.astegiudiziarie.it.

Santa Maria Capua Vetere lì data inoltro telematico

Il professionista delegato

Avv. Maria Ambrosio

MARIA AMBROSIO
17/11/2026 16:58:39 UTC+0100

Signed with NamirialSign