

ORIGINALE

AVV.TO SABATINO MADONNA
STUDIO LEGALE ASSOCIATO COPPOLA - MADONNA
81055 Santa Maria Capua Vetere (Ce)
Viale Kennedy, 90 - Condominio La Murata
Tel 08231656102 - Fax 08231656105
Mail: sabatino.madonna@legalecm.it
Pec: sabatino.madonna@avvocatismcv.com
PIVA 04371890619 - Cod.univ. 669 KRRH689

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

Il professionista delegato **Avv.Sabatino Madonna**, con studio in Santa Maria Capua Vetere al Viale Kennedy n.90, iscritto nell'Albo dell'Ordine degli Avvocati di Santa Maria Capua Vetere;

- vista la delega del G.E. Dr.ssa Elmelinda Mercurio ex lege 302/98 del 02.02.2023;
- vista l'entrata in vigore del DL n.83 del 2015, convertito in legge n.132 del 2015;
- vista la pubblicazione in G.U.-serie Generale n.16 del 20.01.2018 delle specifiche tecniche previste dall'art.161-quater disp.att.cpc e la piena operatività del portale delle vendite pubbliche ex D.L.n.83 del 2015 convertito con legge n.132 del 2015;
- letto l'art.161 ter disp.att.cpc e la normativa regolamentare di cui al decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26.02.2015;
- letti gli atti del processo esecutivo **RGE 155/2021** contro [REDACTED]
[REDACTED] promosso con atto di pignoramento del 21.06.2021, regolarmente trascritto in data 09.07.2021 ai nn. Reg.Gen.26546/Reg.Part.19592 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caserta;
- Creditore Pignorante: Cassa Rurale ed Artigiana dell'Agro Pontino BCC società cooperativa, rappresentata e difesa dall'avv.Alessandro D'Erme, pec: avvalessandroderme@puntopec.it;
- letta l'istanza di vendita tempestivamente depositata;
- rilevato che va disposta la vendita;
- vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **13/03/2025** alle ore **11:00** e seguenti, 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 deputata alla celebrazione delle vendite delegate ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., degli immobili ed al prezzo base in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusto atto di pignoramento innanzi 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.

La vendita si terrà il giorno 13/03/2025 ore 11.00 e seguenti innanzi al professionista delegato presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, nella stanza deputata 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 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 ZUCCHETTI SPA

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.fallcoaste.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato avv. Sabatino Madonna.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione pari al 20% del prezzo offerto e 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.

-L'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 o altro identificativo 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 e della marca da bollo;

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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

-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,

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 sabatino.madonna@avvocatismcv.com; nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta.

-Cauzione

L'importo della cauzione nella misura del **20%** del prezzo offerto deve essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura (**Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Proc.Esec. RGE nr.155/2021**) acceso presso Banca Popolare di Puglia e Basilicata Filiale di Santa Maria C.V. con il seguente codice **IBAN IT45R053857504000000003363**; 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 deliberazione 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 sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato 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 gestore della vendita telematica sopra indicato;

-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 e del bollo entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

-in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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 invalide; 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 del gestore della vendita telematica come sopra indicato;
- ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
- ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;
- **la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, in un momento temporale successivo alle ore 11:00 del giorno indicato per la vendita;**
- **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.

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità

GA

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 deve aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

- bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (**Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Proc.Esec. RGE nr.155/2021**) acceso presso Banca Popolare di Puglia e Basilicata Filiale di Santa Maria C.V. con il seguente codice **IBAN IT45R053857504000000003363** (con la precisazione che-ai fini della verifica della tempestività del versamento-si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Proc.Esec.RGE nr.155/2021.

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.

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 forfetario 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**; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

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. Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt.605 e ss.cpc dovrà, ai sensi dell'art.560 comma 6 cpc, formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione

entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva).

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'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla 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. 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;

4. Invio almeno venti giorni prima della vendita di n.500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

5. Pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto ed in giorno festivo sul quotidiano il Corriere del Mezzogiorno almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

Il testo dell'avviso di vendita inserito per estratto sul quotidiano dovrà contenere, in particolare, in ottemperanza al combinato disposto degli artt. 490 e 570 c.p.c., unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura, nome del giudice dell'esecuzione e del professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c., ubicazione e tipologia del bene, descrizione sommaria del bene, valore d'asta del bene, offerta minima per l'aggiudicazione, data e ora della vendita, luogo della vendita, nome e recapito telefonico del custode giudiziario, dove reperire maggiori informazioni (cancelleria, siti internet).

Sulla pubblicità cartacea andranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore.

6. realizzazione a cura di aste giudiziarie in linea spa del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv.

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, per tramite del **custode giudiziario**, Avv. Sabatino Madonna, con studio in Santa Maria Capua Vetere al Viale Kennedy n.90 (tel. 0823.1656102- fax 0823.1656105), 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 (precedente 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 creditore 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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di una villetta unifamiliare costituita da piano terra, piano seminterrato e piano sottotetto, oltre ad un capannone e area di corte di esclusiva proprietà, ubicata in Sessa Aurunca (CE) alla S.P. 320 Via Travata n° 6 Loc. Padreterno, composta da un piano terra costituito da un ingresso/disimpegno, ampio soggiorno, cucina/sala pranzo, due camera da letto, ingresso/loc. di sgombero e due servizi igienici; piano seminterrato costituito da angolo cucina, sala pranzo, due camere da letto, un ripostiglio, un deposito, locale cantina e due servizi igienici; piano sottotetto non censito al catasto e costituito da un unico ambiente con copertura a falde inclinate in travi in legno e tegole in cotto. piano terra/seminterrato, costituito da un capannone avente struttura perimetrale in tufo e solaio di copertura con capriate in ferro sormontate da lamiera grecate, con altezza al colmo di ml. 4.80 ed altezza in falda di ml. 4.15. Il tutto confinante con P.lla n° 214 a Nord, con P.lla n° 5063 ad Ovest, con S.P. 320 Via Travata n° 6 a Sud e con P.lla n° 213 ad Est; **riportato al N.C.E.U. al Foglio 108 del Comune di Sessa Aurunca (CE), Particella 160, sub. 3 z.c. 2 Piano S1 - T, cat. A/2, cl. 2°, vani 13,0, R.c. € 1.208,51; Foglio 108 p.lla 160 sub. 4 z.c. 2, Piano S1, cat. C/2, cl. 3°, mq. 60,00, R.c. € 77,47; Foglio 108 p.lla 160 sub. 5 z.c. 2, Piano S1, cat. C/2, cl. 1°, mq. 311,00, R.c. € 289,11;** il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; Vi è istanza di Condono Edilizio prodotta a norma della L. n. 47/85 in data 25/07/1986 con prot. n. 22756 non ancora perfezionata, cui lo stato dei luoghi non è conforme. Inoltre sono stati rilevati manufatti realizzati in modo abusivo e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. Non risulta nessun ordine di demolizione del manufatto in oggetto.

L'esperto stimatore precisa che dalla documentazione reperita presso l'U.T.C. di Sessa Aurunca, risulta Istanza di Condono Edilizio prodotta a norma della L. n. 47/85 in data 25/07/1986 con prot. n. 22756 – Pratica n. 2347/A/5; Tale procedimento riferito all'unità immobiliare ricadente sull'appezzamento di terreno identificato al N.C.T. al foglio n. 108 – p.lla n. 160/a - non risulta ancora perfezionato. Dal confronto di quanto rilevato con i grafici allegati all'istanza di condono è possibile accertare che l'immobile in oggetto non è conforme all'istanza in sanatoria suindicata. Nello specifico, al piano terra è stato ampliato il porticato, parte della cucina e del locale igienico. Al piano seminterrato oltre ad una diversa disposizione degli spazi interni ed al cambio di destinazione (impropriamente realizzato, poiché in contrasto sia con l'istanza in sanatoria presentata sia con le N.T.A. del Comune di Sessa Aurunca) è stata realizzata una parte completamente "abusiva" lungo il confine Ovest ed una tettoia in lamiera grecata nella parte posta a Nord. Al piano seminterrato nella zona posta a Nord dell'area di sedime, parte antistante il fabbricato è stato realizzato un capannone in muratura completamente "abusivo" ed altre opere accessorie. Poiché tali abusi sono stati realizzati successivamente alla presentazione dell'istanza in sanatoria e gli stessi risultano in contrasto con la normativa urbanistica vigente nel Comune di Sessa Aurunca (CE) devono essere necessariamente rimossi/demoliti, per cui si quantifica un costo presunto per la demolizione ed il trasporto a rifiuto del materiale di risulta delle difformità rilevate in € 40.000,00, compreso spese tecniche per il piano delle demolizioni, tale costo è stato decurtato dal valore di stima. Inoltre al fine di integrare la pratica in sanatoria presentata in data 25/07/1986 ai sensi della L. n. 47/85, si stima un costo presunto di € 25.000,00 tra oblazione, oneri di costruzione, oneri di urbanizzazione (compreso interessi legali), spese tecniche ed amministrative, compreso spese per agibilità e dichiarazioni di conformità; tale onere è stato detratto dal valore di stima. Non risultano infine, emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali; non è stato reperito né il Certificato di Agibilità né l'attestato di certificazione energetica ex D. Lgs. 311/2006.

L'esperto stimatore riferisce altresì che con l'atto di compravendita del terreno su cui sono costruiti gli immobili pignorati l'esecutata costituiva in favore del restante fondo, una servitù di passaggio lungo il lato Est dell'appezzamento di terreno compravenduto, nel senso che per tutta la lunghezza del lato essa doveva conferire una striscia di terreno dell'ampiezza di due metri e centimetri cinquanta che in unione ad altra striscia di pari ampiezza contigua che conferiva la venditrice, determinava una Stradella dell'ampiezza di cinque metri a partire dalla detta Via Consortile. Della detta Stradella si sarebbero avvalsi per il diritto di libero transito la venditrice e l'acquirente, loro aventi causa e successori. Gli immobili alla data di redazione del presente atto sono occupati dall'esecutata e dalla sua famiglia.

VALORE D'ASTA

€ 104.062,50 (euro centoquattromilasesantadue/50)

OFFERTA MINIMA

€ 78.047,00 (euro settantottomilaquarantasette/00)

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella perizia stimativa in atti a firma dell'Ing. Giovanni Morgillo 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.

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.

Santa Maria Capua Vetere, 09.12.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Sabatino Madonna



