

*Giorgina Sicardi*  
*Dottore Commercialista*

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

**ai sensi dell'art.570 e ss. c.p.c.**  
**Proc. Esec. n. 259/2022 R.g.e.**

La sottoscritta dott.ssa Giorgina Sicardi, delegata, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal G.E. Pres. Dr. Roberto Peluso, alla vendita dell'immobile pignorato nella procedura esecutiva R.G.E. n. 259/2022 promossa da Guber Banca Spa, in qualità di procuratrice generale di CheBanca! Spa, c/ ++++++,  
visti gli artt.569 e ss. c.p.c.,  
vista l'ordinanza di delega per il compimento delle attività previste dall'art.591 bis c.p.c. emessa dal Pres. Dr. Roberto Peluso nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare rubricata con R.G.E. n.259/2022,  
visti gli atti del processo e la perizia depositata in Tribunale,

**AVVISA**

che il giorno **06 novembre 2024** alle ore **10:30 e ss.** davanti a sé, presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, sito in Santa Maria Capua Vetere (Ce) alla Via Albana n.73, nella sala dedicata alle vendite delegate, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA, ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. del seguente immobile, compiutamente ed analiticamente descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32.

**BENE IN VENDITA**

**Descrizione del cespite - Stato di uso e manutenzione**

Diritto di piena ed intera proprietà dell' appartamento sito in Maddaloni (CE) alla Via San Giovanni n. 4, al secondo ed ultimo piano di un fabbricato per civili abitazioni, di epoca sette/ottocentesca con corte centrale.

L'edificio si presenta in uno stato manutentivo piuttosto scarso. La facciata principale sulla strada è degradata e anche internamente (androne e scala) le condizioni sono piuttosto scadenti, con aree aggredite da infiltrazioni di acqua.

Varcato il portone di ingresso, sulla destra dell'androne è posto l'accesso alla scala condominiale che conduce alla proprietà in oggetto. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Superato l'androne, si raggiunge il cortile interno del fabbricato, accessibile anche alle autovetture

L'appartamento è composto da ampio ingresso/cucina, due camere da letto, doppi servizio e terrazzo a livello. Tutti gli ambienti presentano aperture, quali finestre, balconi e lucernari ricavati nella falda della copertura.

L'immobile è ricavato in parte nel sottotetto e ha una superficie commerciale totale pari a mq 158,03

Si presenta in buono stato di manutenzione, a meno del bagno e del piccolo disimpegno, entrambi posti in prossimità del terrazzo, i quali presentano manifestazioni di infiltrazione.

*Via Bonito n. 19 - 80129 Napoli*

*Tel. Fax: 081 556 90 99 - cell. 329 055 22 48*

*Mail: [sicardi.procedure@gmail.com](mailto:sicardi.procedure@gmail.com) - Pec: [giorgina.sicardi@decenapoli.it](mailto:giorgina.sicardi@decenapoli.it)*

L'alloggio è asservito da impianto idrico-sanitario per la produzione di acqua fredda e calda, impianto elettrico di tipo sottotraccia, impianto citofonico.

L' E.S. arch. Emanuela Accarino, nella propria perizia depositata agli atti in tribunale, ha dichiarato che *“non si ha certezza della rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € 1.500,00”*.

Tali oneri per la certificazione degli impianti sono stati detratti dal valore di stima del cespite

L'appartamento è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015; il costo per tale certificazione è stato calcolato pari ad €.300,00 e detratto dal valore di stima del cespite.

### **Confini**

L'appartamento confina a nord e a sud con altra unità immobiliare, ad est con la strada Via San Giovanni, ad ovest con cortile interno e con corpo scala.

**Dati catastali e conformità catastale:** l'immobile risulta censito attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Maddaloni al foglio 9, p.lla 1438, sub 32, cat. A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 181 mq (escluse aree scoperte 169 mq), rendita €.426,08, Via San Giovanni n. 22, piano 2.

Il fabbricato in cui detto bene ricade insiste sulla particella terreno identificata al C.T. al foglio 9, particella 1438.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla chiusura di due finestre, ad una diversa distribuzione degli spazi interni (creazione del tramezzo che separa una camera da letto con il corridoio), alla eliminazione della veranda sul terrazzo.

Per tali difformità si rende necessario l'allineamento catastale mediante presentazione pratica DOCFA, il cui costo è pari a 400,00 euro, detratto dal valore di stima a base d'asta.

Il tutto come meglio ed ampiamente descritto e specificato nella perizia a firma dell'E.S. arch., Emanuela Accarino, depositata agli atti e a cui questo avviso si riporta e fa completo riferimento.

### **Regolarità edilizio-urbanistica:**

Il fabbricato in cui insiste l'appartamento in oggetto è stato costruito in epoca sette/ottocentesca, antecedente quindi il 1934, anno ultimo in cui per poter costruire non si rendeva necessaria l'autorizzazione comunale.

Sotto il profilo urbanistico, il fabbricato in questione ricade nella perimetrazione del Centro Storico del Comune di Maddaloni e classificato dalla normativa di attuazione quale “risanamento conservativo del tipo C2”. Detto fabbricato risulta negli elenchi dei beni inventariati di interesse architettonico.

L'appartamento risulta difforme rispetto al Permesso di Costruire n.71 rilasciato dal Comune di Maddaloni in data 14/07/2008 a seguito di richiesta pratica edilizia presentata dalla Sig.ra ++++++, in data 02/07/2008, prot. N. 1415/UOPC, per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria con recupero abitativo del sottotetto esistente, ai sensi della L. 15/2000, nonché per adeguamento igienico funzionale rientrante nel 5%

della superficie utile per consentire la realizzazione di un WC e di un disimpegno di accesso al terrazzo e ad una camera da letto.

Le difformità riguardano:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- realizzazione di una camera da letto in luogo del corridoio, pur non soddisfacendo i requisiti dell'altezza media interna utile ai fini abitativi;
- superficie utile calpestabile superiore a quella dichiarata;
- variazione delle aperture (trasformazione da vano porta a vano finestra);
- demolizione della veranda presente sul terrazzo.

La configurazione attuale è differente da quella assentita con Permesso di Costruire, nella consistenza, nella distribuzione degli spazi interni, nelle aperture. Per essa non è mai stato richiesto il condono. **Le difformità riscontrate non sono sanabili** e, pertanto, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi mediante la presentazione di una pratica C.I.L.A., il cui costo è stato stimato in €8.000,00 e detratto dal valore di stima a base d'asta.

Il tutto come meglio ed ampiamente descritto e specificato nella perizia a firma dell'E.S. arch. Emanuela Accarino, depositata agli atti e a cui questo avviso si riporta e fa completo riferimento.

#### **Provenienza**

- Alla sig.ra ++++++, in regime di comunione legale dei beni con il coniuge sig. ++++++, l'appartamento è pervenuto dalla sig.ra ++++++, nata in ++++++ il ++++++, c.f. ++++++, per **atto di compravendita del 19 gennaio 2007** n.85.487/47.765 di repertorio Notaio Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere (CE), trascritto a Caserta il 24 gennaio 2007 ai nn.5765/2852.

- Alla sig.ra ++++++ l'immobile era pervenuto dalla sig.ra ++++++, nata a ++++++ il ++++++, c.f. ++++++, in forza di **atto di compravendita del 16 giugno 2006** n.53.785/4.567 di repertorio Notaio Silvana Ferrara di Maddaloni (CE), trascritto a Caserta il 27 giugno 2006 ai nn.38775/18399.

- Alla sig.ra ++++++ l'immobile era pervenuto dal sig. ++++++, nato a ++++++ il ++++++, in forza di **atto di compravendita del 11 maggio 1961** per Notaio Alfonso Basile, trascritto a Caserta il 05 giugno 1961 ai nn.16764/15352.

- Al sig. ++++++ l'immobile era pervenuto dal sig. ++++++, nato a ++++++ il ++++++, in forza di **atto di compravendita del 21 dicembre 1959** per Notaio Alfonso Basile, trascritto a Caserta il 05 gennaio 1960 ai nn.310/296.

#### **Vincoli paesaggistici e archeologici/gravami**

Il fabbricato risulta negli elenchi dei beni inventariati di interesse architettonico.

Il bene non ricade su suolo demaniale.

Il terreno su cui insiste l'immobile espropriato non risulta gravato da uso civico, livello e/o censo.

**Stato di occupazione dell'immobile:** L'immobile è occupato dall'esecutata ++++++ e dalle due figlie, di cui una minorenni (nata nel 2009).

Non risulta trascrizione di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

**Oneri condominiali:** Il fabbricato non è dotato di condominio.

**IL PREZZO A BASE D'ASTA,** già decurtato degli oneri per la regolarizzazione catastale ed urbanistica, per la certificazione degli impianti, per il ripristino dello stato dei

luoghi e dei costi relativi alla mancata garanzia di vizi, è fissato in **€.68.500,00 (sessantottomilacinquecento/00)**.

**L'OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO** (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in **€.51.375,00 (cinquantunomilatrecento= settantacinque/00)**

Ai sensi dell'art.572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di 1/4) rispetto a quello base, è riservata al delegato la facoltà di valutare se far luogo alla vendita, ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.; si procederà all'incanto, ex art.576 c.p.c., solo nel caso il delegato ritenga probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art.568 c.p.c.

### **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, reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche nonché attraverso il portale del gestore della vendita telematica.

**Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e precisamente entro le ore 23:59 del giorno 05 novembre 2024**

La vendita si terrà il giorno **06 novembre 2024 alle ore 10:30 e ss.** innanzi alla sottoscritta professionista delegato, presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere sito in Santa Maria Capua Vetere (Ce) alla Via Albana n.73, nella sala dedicata alle vendite immobiliari delegate ai sensi dell'art.591 bis c.p.c..

La sottoscritta professionista delegato, in tale data ed ora, 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' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il **gestore della vendita telematica** è la società **ASTALEGALE.net**

Il **portale del gestore della vendita telematica** è il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato dott.ssa **Giorgina Sicardi**

### **OFFERTA**

1. L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché attraverso il portale del gestore della vendita telematica ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione pari al 10% 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.

2. La sottoscrizione dell'offerta potrà essere effettuata in via alternativa con le seguenti modalità:

- con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata (fare attenzione a non duplicare la firma digitale altrimenti l'offerta viene rifiutata dal sistema);
- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi degli art.12, comma 4, e art.13 del D.M. 32/2015, con

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

3. L'offerta di acquisto, con i relativi allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 23:59 del giorno precedente la data di vendita, ossia entro le ore 23:59 del 05 novembre 2024**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 dal Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico 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, comma 1, D.M. 32/2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato [giorgina.sicardi@odcecnapoli.it](mailto:giorgina.sicardi@odcecnapoli.it).

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio "giustizia" non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, comma 1, D.M. 32/2015, 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 e previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

4. 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 l'automatica esclusione di tutte le offerte.

5. Il modulo web per l'offerta telematica dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria; in particolare l'offerta deve contenere:

- a) i dati identificativi del presentatore (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza e domicilio, stato civile, regime patrimoniale), che – come già specificato – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti, pena l'esclusione automatica di tutte le offerte;
- b) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), i dati anagrafici e contatti; con la precisazione che:

- b.1) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c. allegandola all'offerta;
- b.2) se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere formulata da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b.3) se l'offerente è un interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- d) il numero e l'anno della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;
- e) i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- f) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo e delle relative spese (queste ultime nella misura indicata dal delegato), in ogni caso **non superiore a 120 giorni**. In mancanza di indicazione di un termine per il pagamento da parte dell'offerente, esso si intenderà pari a centoventi giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, che deve essere pari almeno al 10% del prezzo offerto;
- j) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, con la specificazione che, quanto al suddetto numero di CRO, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- l) l'indirizzo della casella PEC, o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste, nonché un recapito di telefonia mobile;
- m) l'espressa dichiarazione – anche ai fini della situazione relativa ad eventuali difformità - di aver preso visione e di aver attentamente ed integralmente letto la certificazione notarile o ipocatastale agli atti, la perizia estimativa ed i suoi allegati tutti e tutti i documenti utili alla conoscenza e alla valutazione dell'immobile anche se non esposti sul sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e sui siti dedicati, e di essere edotto/i sullo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili posti in vendita con l'espressa dichiarazione di avere completa conoscenza della situazione giuridica degli immobili, con particolare riguardo alle rilevate eventuali opere abusive, e di essere consapevole/i dell'esistenza delle stesse opere e che comunque intende/intendono partecipare per l'aggiudicazione degli immobili anche nell'ipotesi che i predetti abusi non siano stati condonati o non siano condonabili; la presentazione dell'offerta costituisce, in ogni caso, presunzione di conoscenza di ogni condizione, termine e modalità della vendita.

#### ALLEGATI

All'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2. la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul

conto della procedura e la documentazione attestante il pagamento della marca da bollo;

3. 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 di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento prezzo;
4. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
5. se il soggetto offerente è un interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
6. 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;
7. se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine, della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata in favore del soggetto che effettua l'offerta (laddove questa venga trasmessa a mezzo pec) o del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

#### **CAUZIONE**

- La cauzione, per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "TRIBUNALE S. MARIA C.V. 259/2022 R.G.E.", con causale "**Proc. Es. n.259/2022 rge – cauzione**" (accesso presso BNL – Gruppo BNP Paribas con il seguente IBAN:

**IT 24 I 01005 03400 00000017421**

- 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.

In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

- L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" con 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).

- In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo se dovuto e 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 decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte; si precisa che la restituzione della cauzione avrà luogo mediante disposizione di bonifico da eseguirsi esclusivamente all'IBAN di provenienza della stessa cauzione, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta.

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

#### **VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale [www.spazioaste.it](http://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](http://www.spazioaste.it)

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali di accesso utili alla partecipazione.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

1) verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, con la precisazione che saranno dichiarate inefficaci:

- a) le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- b) le offerte inferiori di oltre un quarto al valore d'asta;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

2) verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

3) procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

**L'offerta presentata è irrevocabile, così come disposto dall'art.571, comma 3, c.p.c..**

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.

Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore.

#### **MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE**

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta ammissibile**:

- a) se l'offerta è di importo pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" ma pari o superiore all'offerta minima presentabile, la stessa sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
  - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
  - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c., nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte ammissibili**:

1. il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA, con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

2. 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 altresì 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;

3. 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.

#### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA.

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

- ogni partecipante potrà formulare **un'unica ulteriore offerta segreta** 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 abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte; 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;

**-la gara avrà termine trascorse ventiquattro (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 11:00 del giorno indicato e sempre nei locali del Tribunale, secondo disponibilità della aula dedicata.

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, referente della procedura, l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

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

L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento del decreto di trasferimento, ivi compresi i patti e le servitù di cui al titolo di provenienza.

### **SALDO PREZZO**

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine perentorio 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 perentorio onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

- i) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale Santa Maria C.V. rge 259/2022”**

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

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

Laddove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646, ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. previa precisazione analitica, da parte del creditore fondiario, del credito vantato e dei relativi criteri di calcolo, delle modalità per il versamento diretto e, in particolare, dell'indicazione del conto corrente di accredito delle somme.

### **FONDO SPESE**

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma, a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico, nella misura del **venti per cento (20%)** del prezzo di aggiudicazione, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione della somma se non sufficiente.

**L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.**

Il predetto versamento del fondo spese potrà avvenire:

- tramite bonifico bancario su conto corrente appositamente acceso e le cui coordinate bancarie verranno comunicate successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato e a seguito di richiesta scritta da parte dell'aggiudicatario;
- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale S.M.C.V. Es. Imm. rge 259/2022"**.

### **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:

- 1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 3) 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.

Conseguenzialmente il professionista delegato provvederà:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 (trenta) 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 giorni 15 (quindici) 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 e, se del caso, l'ammontare del conguaglio dovuto all'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.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

#### **Disciplina della vendita forzata**

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Pertanto, l'eventuale esistenza di 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

L'aggiudicatario che intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal Custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt.605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art.560, co.6, c.p.c., formulare espressa richiesta all'atto del versamento del saldo prezzo, o, in caso di assegnazione, all'atto del versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva)

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art.46 D.P.R. 380/2001 e all'art.40 legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro **centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.**

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

#### **Regime fiscale della vendita**

Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

In caso di vendita soggetta ad IVA l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare anche la corrispondente imposta calcolata sul prezzo di aggiudicazione.

#### **Pubblicità**

Il presente avviso sarà reso pubblico, ai sensi dell'art.490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente con le forme di seguito indicate:

- a) sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) unitamente all'ordinanza di delega, alla perizia con planimetria e foto, all'estratto dell'avviso di vendita e all'indicazione dei siti internet ove è stata effettuata pubblicità;
- b) inserimento sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), unitamente all'ordinanza di vendita e alla relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- c) pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto ed in giorno festivo sul quotidiano "Il Mattino", almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- d) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, 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;

e) pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.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;

f) realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l’efficacia del messaggio pubblicitario.

#### **Ulteriori informazioni**

Gli interessati a presentare offerta possono esaminare il bene fino a dieci giorni prima del termine fissato per la vendita, salvo impedimenti ed imprevisti.

La relativa richiesta deve essere formulata, per tempo, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche direttamente al custode giudiziario dott.ssa Giorgina Sicardi, che è l’unico soggetto deputato a recepire tale richiesta, disponibile personalmente o a mezzo di un proprio collaboratore ad accompagnare a visitare i beni.

In proposito si avverte fin d’ora che il mancato accesso all’immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

Il custode dott.ssa Giorgina Sicardi, con studio in Napoli alla Via Bonito n.19 tel. e fax: 081 556 90 99 - cell.329 055 22 48, mail [sicardi.procedure@gmail.com](mailto:sicardi.procedure@gmail.com), fornirà ogni utile informazione in ordine alla modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, potrà fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima e della planimetria ed ogni informazione in merito ai presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nel predetto avviso;

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il Professionista Delegato  
dott. ssa Giorgina Sicardi