

**Dott. Vincenzo Pulcini**

**Via San Giacomo n. 30**

**Tel/Cel 081 5221664, 081.18381787, cell .3382127746, [vpulcini@notariato.it](mailto:vpulcini@notariato.it)**

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

**IV Sez. CIVILE**

**AVVISO DI VENDITA ASTA TELEMATICA ASINCRONA**

Il sottoscritto dott. Vincenzo Pulcini, Notaio in Napoli, con studio ivi alla Via San Giacomo n. 30, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, delegato con ordinanza del 09.12.2021 dal G.E. dott.ssa Linda Catagna del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c. delle consistenze immobiliari di seguito meglio descritte, procedura di espropriazione immobiliare n. 135 R.G.E. Dell'anno 2020 promossa da Cassa Rurale Ed Artigiana Dell'Agro Pontino - Banca Di Credito Cooperativo S.c.r.l. sede legale Via Leonardo Da Vinci Pontina (LT) Partita IVA00076300599;

- vista la relazione di stima a firma del perito incaricato dal Tribunale, ing. Roberto Lupoli e sue integrazioni agli atti della procedura

#### **AVVISA**

**che il giorno 27.11.2024 alle ore 12:00** procederà, davanti a sé, presso l'aula dedicata alle vendite del tribunale di Santa Maria Capua Vetere alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

(a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro le **ore 23:59 del 26/11/2024**

(b) 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;

(c) nel giorno e nell'ora della vendita 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.

### **LOTTO UNICO**

Diritto piena ed intera proprietà dell'appartamento adibito a civile abitazione, con superficie utile calpestabile di circa 160mq (oltre a due balconi scoperti ed un terrazzo lastrico di copertura rispettivamente di circa 23mq e 198mq) ubicato in Mondragone alla via Amedeo, angolo via dei Gelsomini. L'immobile è composto da un ampio soggiorno con cucina, tre camere da letto, un disimpegno centrale, un bagno padronale ed un ulteriore bagno di servizio con funzioni di ripostiglio, un secondo ripostiglio ubicato nella camera padronale, due balconi terrazzati nonché un ampio terrazzo di copertura corrispondente alla sottostante superficie dell'appartamento.

### **DATI CATASTALI**

riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mondragone al Foglio n.27, p.lla n.5454, sub.10, piano 1, cat.A/3, cl.5, vani 6, R.C. 542,28 €.

### **CONFINI**

confina a Nord con via Amedeo, a Sud con cortile comune (in catasto Fg. 27 p.lla 5454 sub.13), ad Ovest con immobile di cui al catasto Fg.27 p.lla 158 e ad Est con immobile di cui al Fg.27 p.lla 5454 sub.9.

### **PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA PRESENTABILE**

Il prezzo base della vendita è stato determinato in € **80.658,89** prezzo di cui alla relazione di stima a firma dell' Ing.Roberto Lupoli **con la precisazione che l'offerta minima presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al predetto prezzo base e comunque non inferiore ad € 60.494,17**

## REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA

Dalla perizia agli atti si evince quanto segue:

*... "In seguito ad accertamenti presso l'UTC di Mondragone è emerso che lo stato attuale dell'appartamento presenta alcune difformità rispetto alla planimetria allegata alla pratica edilizia n.265/2003, in buona parte coincidenti con le difformità che emergono dal confronto con la planimetria catastale. Ciò consente di ritenere che all'interno dell'immobile sono stati eseguiti interventi privi di titolo autorizzativo, ancorché assentibili; dette difformità consistono in una costruzione di una tramezzatura non portante e nella conseguente creazione, senza incremento di volumetria, di un ripostiglio nella camera padronale, nonché nella apertura di due vani di passaggio tra le camere, l'apertura di una piccola finestra sul balcone aggettante su via Amedeo, l'apertura di una piccola finestra in un secondo vano di servizio e la differente ubicazione del bagno padronale con le conseguenti opere edili ed impiantistiche.*

*Dei costi necessari per sanare la detta difformità e per l'aggiornamento catastale si è tenuto conto nella determinazione della stima economica del bene."...*

Per quanto concerne la regolarità catastale ed edilizia, le notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) sue successive modificazioni ed integrazioni, la conformità e lo stato dei luoghi degli immobili, la dettagliata descrizione degli stessi, si fa espresso riferimento e rinvio alla relazione di stima a firma del perito incaricato dal Tribunale, Ing. Roberto Lupoli agli atti della procedura, che qui devono intendersi per integralmente riportate come parte integrante e sostanziale delle presenti vendite di cui gli interessati hanno l'onere di prenderne preliminare visione, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, pubblicate sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché disponibili per la consultazione presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita sito in Napoli alla Via San Giacomo n. 30.

In particolare della summenzionata perizia estimativa si porta a conoscenza quanto segue:

*"L'atto notarile di compravendita e la documentazione di riscontro rilasciata dall'Amministrazione Comunale di Mondragone, in definitiva, non consentono di potersi esprimere rigorosamente sulla conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, né in riferimento all'intero corpo di fabbrica, né singolarmente per il cespite oggetto di pignoramento; tuttavia l'edificio che contiene l'appartamento certamente è*

*stato edificato prima del 1/09/1967 ed è stato ampliato al piano superiore con licenza edilizia nell'anno 1978.*

*Inoltre, nessuna dichiarazione di agibilità/abitabilità, riferita all'intero stabile, è presente negli archivi dell'Amministrazione Comunale di Mondragone, fatta eccezione, come anticipato, per uno solo degli immobili siti al piano terra del fabbricato [cfr. all. n. 09].*

*Conformemente a quanto riportato esplicitamente nel mandato, pur non avendo rintracciato nessuna informazione su eventuali licenze edilizie per l'edificazione del fabbricato, l'accertata esistenza del fabbricato alla data 13/12/1964 consente di poter ritenere, come detto in precedenza, che il fabbricato in esame, dal punto di vista urbanistico, sia considerato regolare, in quanto edificato in data antecedente all'1/09/1967, salvo che per eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi estese anche alla singola unità immobiliare, eventualmente intervenute anche in data successiva.” ...*

Dalla perizia si rileva inoltre:

*...”In seguito ad accertamenti presso l'UTC di Mondragone è emerso che lo stato attuale dell'appartamento presenta alcune difformità rispetto alla planimetria allegata alla pratica edilizia n.265/2003, in buona parte coincidenti con le difformità che emergono dal confronto con la planimetria catastale. Ciò consente di ritenere che all'interno dell'immobile sono stati eseguiti interventi privi di titolo autorizzativo, ancorché assentibili; dette difformità consistono in una costruzione di una tramezzatura non portante e nella conseguente creazione, senza incremento di volumetria, di un ripostiglio nella camera padronale, nonché nella apertura di due vani di passaggio tra le camere, l'apertura di una piccola finestra sul balcone aggettante su via Amedeo, l'apertura di una piccola finestra in un secondo vano di servizio e la differente ubicazione del bagno padronale con le conseguenti opere edili ed impiantistiche.*

*Dei costi necessari per sanare la detta difformità e per l'aggiornamento catastale si è tenuto conto nella determinazione della stima economica del bene.”...*

## **VINCOLI**

Per quanto attiene i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto della presente relazione di stima, dagli accertamenti svolti presso i Pubblici Uffici, è emerso quanto segue:

*...”inesistenza di domande giudiziali;*

- inesistenza di pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale, a carattere cogente;*
- inesistenza di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- inesistenza di limitazioni d'uso, di diritti di servitù, uso, abitazione a favore di terzi;*

- inesistenza di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, fatti salvi quelli strettamente derivanti dallo strumento pianificatorio urbanistico vigente, sopra argomentati;

- inesistenza di vincoli imposti dal Rischio Idrogeologico riconosciuto nell'area in cui sorge l'edificio ed imposti dalla ex Autorità di Bacino dei Fiumi Liri-Garigliano e Volturno;" ...

Dalla documentazione catastale esaminata e dai titoli notarili consultati si evince che i beni pignorati non ricadano su suolo demaniale." ...

## **IMPIANTI**

Dalla consulenza tecnica d'ufficio non si evince se gli impianti sono a norma e non verrà consegnato all'aggiudicatario l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile subastato, né il certificato di agibilità.

Si precisa tuttavia che dalla perizia si evince quanto segue:

... "non dispone di impianto di riscaldamento né autonomo, né centralizzato comune. Allo stato dispone solo di tre condizionatori del tipo a "split" per il raffrescamento estivo ed il riscaldamento invernale di alcuni vani dell'appartamento e di un piccolo camino a legna nell'ampio soggiorno." ...

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutato

## **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la SOCIETÀ ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.;

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Notaio Vincenzo Pulcini.

## **OFFERTA**

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 anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it.>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno 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.

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

### **L'OFFERTA DEVE CONTENERE**

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

## **ALL’OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell’offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto denominato “CONTO CAUZIONE” aperto presso a Banca Nazionale del Lavoro Spa intestato al “Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 135/2020” di cui al seguente IBAN: **IT64A0100503400000000012051**;
- 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);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente.
- 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**

In via alternativa, l’offerta potrà essere:

(a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:

(b) 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. 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 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](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 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 comunica, inoltre, che:

- 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 potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato: [vincenzo.pulcini@postacertificata.notariato.it](mailto:vincenzo.pulcini@postacertificata.notariato.it);
- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

## CAUZIONE

**L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario in essere presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A intestato al “ Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 135/2020” di cui a eseguite IBAN: **IT64A0100503400000000012051**;**

Il bonifico, con causale “**Proc. Esecutiva RGE N. 135/2020 versamento cauzione**”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore **23.59** del **giorno precedente** l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

## **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)** attraverso il collegamento operato presso l'aula dedicata alle aste telematiche del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere ;

Il professionista 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 e nel presente avviso di vendita.

Specificamente,

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente 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 portale del gestore della vendita telematica sopra indicato accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle

operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che 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.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza per ciascun lotto; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a) se l'offerta sia pari o superiore al PREZZO BASE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se l'offerta sia inferiore al PREZZO BASE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

- individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il

versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità 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 le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato 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 e comunque in ogni caso, in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato per la vendita, nei locali del Tribunale e secondo la prenotazione della aula dedicata;  la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara;  la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo, o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato e sempre nei locali del Tribunale, secondo disponibilità della aula dedicata;

Si precisa che:

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

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- 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 "prezzo base d'asta" stabilito per ciascun lotto, 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 prezzo base d' asta come innanzi precisato 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.

Che, una volta decorso il lasso temporale fisato per lo svolgimento della gara , il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l' elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate .

### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Proc. esec. RGE n.135/2020" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario denominato "CONTO PREZZO" intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 135/2020 vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, in essere presso la banca Nazionale del Lavoro S.p.A di cui al seguente IBAN:IT64A010050340000000012051; con indicazione del numero di procedura e del lotto.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c.

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.

### **FONDO SPESE**

L'aggiudicatario, **unitamente al saldo prezzo**, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al “Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Proc. esec. RGE n. 135/2020” o con bonifico bancario sul conto corrente bancario vincolato all’ordine del professionista delegato, intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE n. 135/2020 denominato “CONTO SPESE” in essere presso la banca Nazionale del Lavoro S.p.A di cui al seguente IBAN : IT09B0100503400000000012046. L’emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all’esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell’aggiudicatario.

### **PRECISAZIONI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all’esecutato, 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.

Il bene è venduto libero da **iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico della procedura**. L’aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

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 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell’art. 560, comma 6, c.p.c., 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) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).

L’ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta **istanza**.

**La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.**

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

### **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 o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Notaio Vincenzo Pulcini 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; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta attraverso i seguenti contatti: cell. 3382127746, avv.federicacioffi@gmail.com tel. 081 18381787 o attraverso il sito PVP (Portale ministeriale delle vendite pubbliche).

## **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:

- a) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - 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, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- d) invio almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.
- e) Pubblicazione dell'avviso almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul quotidiano **Il Corriere della sera**

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato notaio Vincenzo Pulcini.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

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

Napoli 29.07.2024

Il professionista delegato  
Notaio Vincenzo Pulcini