

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE  
IV SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**RG.ES 69/2021**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA'ASINCRONA.**

La sottoscritta Avvocato Maria Ambrosio, nella qualità di professionista delegato alla vendita dei beni pignorati in virtù di ordinanza di delega del G.E. del 18.01.2024 e successivo provvedimento del 31 Maggio 2024 ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., nel giudizio esecuzione R.G.E. n.69/2021, promosso da **Omissis Contro Omissis** ritenuto 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 19 DICEMBRE 2024 alle ore 11.30 in prosieguo si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** - davanti a sé presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere nella Stanza destinata alla celebrazione delle vendite delegate ai sensi dell'art. 591 c.p.c. degli immobili pignorati come in calce descritti costituente il Lotti numeri 1 e 2 ed al prezzo base d'asta di seguito indicato.

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, LOTTI N. 1 E 2**

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto, ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad esso allegato, che deve intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e che ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione e nelle forme scaricabili via internet sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.e](http://www.astalegale.e) sugli altri siti indicati nella ordinanza di delega e da essa rilevabili.

**LOTTO 1** : Piena ed intera proprietà dell'immobile, inserito in un fabbricato plurifamiliare ad uso abitativo, p.lla urbana 2322, ricadente su terreno al flio 40, p.lla 57/qp del NCT del Comune di Castel Volturno, sito in Castel Volturno al Viale Gabriele Smargiassi ed Viale delle Naidi meglio censito al NCEU del Comune di Castel Volturno *al Foglio 40, particella 2322, SUB 1, cat. A4, classe 3, Consistenza vani 2,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 40, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 36, Rendita urbana euro 85,22, Viale Gabriele Smargiassi, piano terra, interno 1* con pertinenzialità esclusiva della balconata antistante, gravata tuttavia di fatto da servitù di accesso al lastrico di copertura e con diritti di comproprietà ex art. 1117 c.c. sulle porzioni comuni – lastrico solare e corte terranea beni meglio identificati nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore Arch Paolo Miraglia alla quale integralmente si rimanda. *Il suddetto cespite*

*confina - a Nord/Ovest per aderenza verticale e affaccio diretto con corte comune terranea f.lio 40/ p.lla 2322 e con rampa carrabile di adduzione ai sub 6 e 7 seminterrati /flio 40 p.lla 2322 a Nord/Est per aderenza verticale e affaccio diretto con corte comune terranea f.lio 40/ p.lla 2322 per sola aderenza orizzontale con scala comune di adduzione al lastrico f.lio 40/ p.lla 2322, e con altra unità immobiliare urbana sub 2/f.lio 40/p.lla 2322 a Sud/Est per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare urbana sub 2/f.lio 40/p.lla 2322 e con scala rampante a Sud/Ovest per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare urbana sub 4/f.lio 40/p.lla 2322. Il cespite staggito ricade nel ramo N/W dell'ala orientale, al piano rialzato del villino al Viale Gabriele Smargiassi snc, ex Viale Naiadi 52; è servito dalla II e III porta/finestra a sinistra, smontando sulla balconata esclusiva al piano rialzato; la I porta a sinistra serve viceversa il rampante scala di adduzione al lastrico di copertura. L'appartamento si articola in due vani principali e un vano secondario: i due ambienti principali - adibiti rispettivamente a cucina/pranzo e camera da letto - quest'ultima corredata da bagno interno e privo di illuminazione e areazione diretta -, sono mutuamente collegati da porta interna e afferiscono con aperture da terra alla medesima balconata N/W. Interni ed esterni esclusivi presentano un grado di finitura e conservazione appena sufficiente,*

**In ordine alla legittimità urbanistica, dichiara tra l'altro l'esperto estimatore, nello elaborato in atti al quale integralmente si rinvia,** che per l'appartamento in vendita sussiste istanza in sanatoria ex L. 47/85 del 27/03/1986 prot. 8297 n. progressivo 0148897305/3, scorportata dal altro bene, giusta certificazione dello UTC di Castel Volturno del 18.04.2024. La detta domanda di sanatoria risulta tutt'oggi incompleta, essendo solo parzialmente corredata da corrisposizioni economiche (versamento oblazione) e da istanza presso la Soprintendenza ai Beni Culturali e l'UTC, rispettivamente per nulla osta paesaggistico ex art. 146 D. Lgs n. 42/04 e s.m.i. e nulla osta idrogeologico -. Sicché, a tutt'oggi, la detta istanza inerente l'ala Est oggetto di vendita, non risulta ultimata da rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria

Inoltre, la perizia dell'esperto alla quale si rimanda ha rilevato che per il cespite oggetto di vendita non si rileva alcuna difformità tra luoghi in situ, luoghi catastali e luoghi di sanatoria, dovendo pertanto provvedersi unicamente all'ultimazione della pratica di condono, supportata da sezioni altimetriche dell'ala di fabbricatino interessata e da ogni altra integrazione necessaria. L'ultimazione della pratica di sanatoria e degli aggiornamenti catastali, come analiticamente dettagliato in perizia, resteranno a carico dell'aggiudicatario/acquirente .

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 25.000,00 (VENTICINQUEMILA /00) OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 18.750,00 (diciottomilasettecentocinquanta/00) – Rialzo in caso di gara tra gli offerenti EURO 2.500,00 (duemilacinquecento/00).**

**LOTTO 2 :** piena ed intera proprietà dell'immobile sito nel comune di Castel Volturno al Viale Gabriele Smargiassi, ex Viale delle Naiadi, meglio censito *al NCEU del comune di Castel Volturno al Foglio 40, particella 2322, SUB 3,*

*P.t. Interno 3- cat. A4 classe 3, Consistenza vani 2,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 43, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 39, Rendita urbana euro 85,22, Viale Gabriele Smargiassi, piano terra, interno 3, con diritti di comproprietà sulle porzioni comuni su lastrico solare e sulla corte terranea, beni meglio identificati nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore. Il suddetto cespite confina a Nord/Ovest per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare urbana sub 2/ f.lio 40/p.lla 2322, per aderenza orizzontale e affaccio diretto del ballatoio con scala comune di accesso - a Nord/Est, per aderenza verticale e affaccio diretto del ballatoio con corte comune terranea f.lio 40/ p.lla 2322 - a Sud/Est per aderenza verticale e affaccio diretto con corte comune terranea f.lio 40/ p.lla 2322- a Sud/Ovest per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare urbana sub 5/f.lio 40/p.lla 2322. L'appartamento si articola in due vani principali adibiti rispettivamente a cucina/pranzo e camera da letto, un vano secondario adibito a bagno e interposto tra i primi due, e un piccolo disimpegno al servizio contestuale dei tre vani.*

In ordine alla legittimità urbanistica, dichiara tra l'altro l'esperto stimatore, nello elaborato in atti al quale integralmente si rinvia, che per l'appartamento in vendita sussiste istanza in sanatoria ex L. 47/85 del 27/03/1986 prot. 8297 n. progressivo 0148897305/2, istanza incompleta e non ultimata da rilascio di permesso di costruire in sanatoria. Inoltre, la perizia dell'esperto alla quale si rimanda ha rilevato una lieve difformità prospettica per formazione di porta-finestra in luogo di finestra sul fronte S/E afferente al corridoio cortilizio retrostante (vano 1. di ingresso) - omessa rappresentazione delle due porte finestre pertinenziali dell'attiguo sub 2 sulla medesima balconata comune - Altezza d'interpiano: ml 3,00 dichiarati in luogo di H ml 3,21 rinvenuti. L'esperto precisa che l'inevasione a tutt'oggi della pratica di condono, l'inesistenza di titolo abilitativo in sanatoria e l'assoggettamento di qualunque modifica esteriore del manufatto al rilascio - preventivo o in sanatoria - di parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Culturali, obbligano al ripristino dello stato pregresso, di cui alla scheda catastale in perizia di stima - pena l'improcedibilità della pratica di sanatoria ex L. 47/85 del 27/03/1986 protocollo 8297 n. progressivo 0148897305/2. L'ultimazione della pratica di sanatoria e degli aggiornamenti catastali, come analiticamente dettagliato in perizia, resteranno a carico dell'aggiudicatario/acquirente con relativi oneri da corrispondere e sussistono oneri condominiali insoluti.

Pervenuti a parte eseguita giusta atto di compravendita del 14/12/1990 Rep. 64557 per notaio Francesco Musto di Aversa, trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 14/01/1991 ai nn. 1708/1595 e quindi in base a titolo legittimo nella sostanza e nella forma. Gli immobili costituenti i Lotti 1 e 2 sono occupati con titolo non opponibile alla procedura, vi sono oneri condominiali insoluti.

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 24.000,00 (VENTIQUATTROMILA /00) OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 18.000,00 (diciottomila/00). ). Rialzo in caso di gara tra gli offerenti EURO 2.500,00 (duemilacinquecento/00).**

#### **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. Le offerte d’acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore **23.59** del giorno precedente la data della vendita e precisamente **del giorno 18 Dicembre 2024**.

La vendita si terrà il giorno **19 dicembre 2024 ore 11.30** in prosieguo innanzi al professionista delegato presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, nella stanza destinata alla celebrazione delle vendite immobiliari delegate ai sensi dell’art. 591 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 delibazione sulle medesime e, eventualmente all’avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA - CONDIZIONI DI VENDITA**

- Il Gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.net S.p.A.** –
- Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato **Avv. Maria Ambrosio**.

#### **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 della vendita.

#### **L’offerta deve contenere:**

**1)** i dati identificativi del soggetto offerente ( cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e 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 della aggiudicazione e del versamento del prezzo); **2)** l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; **3)** l’anno ed il numero di ruolo generale della procedura; **4)** il numero identificativo LOTTO 1 O LOTTO 2 **o entrambi i lotti con cauzione differente come verrà precisato nel paragrafo cauzione;** **5)** la descrizione del bene per il quale l’offerta è proposta ; **6)** l’indicazione del referente la

procedura; **7)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; **8)** il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo ( in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione); **9)** l'importo versato a titolo di cauzione e bollo; **10)** la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; **11)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; **12)** eventualmente il codice univoco di partecipazione cp che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito; **13)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni con l'indicazione del recapito di telefonia mobile ove ricevere ole comunicazioni previste; **14)** 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, copia del documento di identità e copia del codice fiscale 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 per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: **a)** è sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ordinaria; **oppure: b)** è direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art. 13 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 si avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6 COMMA 4 dpr n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in 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 Ministro della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del DM 32 DEL 2015). L'Offerta e i relativi allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che: 1) 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; 2) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito, con procedura telematica disponibile sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it), al menù pagamento bolli digitali per la cui esecuzione è necessario preventivamente completare la redazione dell'offerta tramite il suddetto modulo web "offerta telematica" disponibile sul portale delle Vendite Pubbliche ed ottenere al termine di tale procedura il codice "hash" generato automaticamente), 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 nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici 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. n.32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo del professionista delegato: [maria.ambrosio@forotorre.it](mailto:maria.ambrosio@forotorre.it). l'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati. 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. 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 dal mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

#### **CAUZIONE**

**L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto e della marca da bollo (nella misura di € 16,00) per il LOTTO 1, mentre l'importo della cauzione nella misura del 50% del prezzo offerto e della marca da bollo (nella misura di € 16,00) per il LOTTO 2** devono essere versati esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura (**Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 69/2021**) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo codice **IBAN IT49A010050340000000016201** il bonifico deve essere effettuato a cura dello offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento.

#### **VERIFICA DI AMMISSIBILITA' ED 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;

- che le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- che la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- che nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista: • verifichi le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; • verifichi l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati; • proceda conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato; - che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **DELIBAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI.**

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.**

In particolare: • 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; • 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; - che la gara abbia la seguente durata: • la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque in ogni caso, in un momento temporale successivo alle ore 12.00 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 12.00 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 della offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da questo ultimo. Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno festivo successivo. Una volta decorso il lasso temporale 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 alla individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai seguenti criteri sottoindicati.

- nell'ipotesi di presentazione di una unica OFFERTA VALIDA E AMMISSIBILE:

-se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta, la medesima verrà accolta;

- se l'offerta, ancorché inferiore al valore d'asta, è pari o superiore all'ammontare dell'offerta minima, la medesima verrà accolta, a condizione che non siano state depositate istanze di assegnazione efficaci ai sensi degli artt. 588 ss. c.p.c. e che non sussistano motivi per ritenere che possa conseguirsi un prezzo superiore indicendo ulteriore esperimento di vendita;

- se l'offerta è inferiore all'ammontare dell'offerta minima, la medesima non verrà accolta.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte VALIDE AMMISSIBILI la gara avrà luogo nella forma di VENDITA ASINCRONA con modalità telematiche di seguito indicate:

1) il Professionista procederà ad avviare la gara tra gli offerenti ( 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 e alle determinazioni sull' aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto nell'ordine dei seguenti elementi:

- il 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.

Il professionista procederà, infine, come segue:



- qualora il miglior prezzo offerta 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 a base d'asta" indicato nell'avviso di vendita il bene sarà aggiudicato al migliore 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 a base d'asta" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione il professionista non darà luogo alla aggiudicazione e procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti conseguenziali.

#### **INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO SALDO PREZZO.**

Il saldo prezzo deve aver luogo nel termine indicato in offerta oppure, nel caso in cui nella 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 omniacomprensivo di 120 giorni dalla aggiudicazione, salvo che il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale, nel qual caso il termine per il versamento è diversamente modulato in modo da venire a scadenza sempre al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale. Il versamento del saldo prezzo deve avere luogo con le seguenti modalità:

a) o mediante consegna al professionista delegato presso il suo studio ore 17/20 lunedì – mercoledì e venerdì) di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 69/21 LOTTO 1 o LOTTO 2 o entrambi I LOTTI ; b) con bonifico bancario sul conto bancario procedura vendita intestato alla procedura ( Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 69/2021) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. Gruppo BNP Paribas filiale di Napoli Via Toledo. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto.

**PROCEDURA- vendita.** L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Qualora 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 d.lgs. 10 settembre 1993, n. 385 ed il creditore fondiario ne abbia avanzato esplicita richiesta, il sottoscritto delegato, previa acquisizione da parte del creditore fondiario di nota di precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario quale parte del prezzo dovrà versargli direttamente sul conto corrente bancario di cui gli indicherà gli estremi per il versamento, il quale dovrà essere accompagnato dalla causale (**Tribunale di Santa Maria Capua Vetere R.G.E 69/2021 Saldo prezzo Lotto 1) o Lotto 2 o entrambi**). 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 cc 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 della aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dello aggiudicatario, nella misura pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione relativo ai LOTTI aggiudicati a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rileverà sufficiente.

**CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA ED AVVERTENZE FINALI** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con le eventuali accessioni e pertinenze, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze riscontrate nella superficie dell'immobile non potranno dar luogo a risarcimento, indennità, o riduzione del prezzo. La descrizione del compendio di cui al presente avviso di vendita è riferita al tempo della redazione della perizia di stima. La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dall'estrarre, ove ritenuto opportuno, visure relative al cespite in vendita. **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 di legge vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto ai fini della determinazione della valutazione dei beni.** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se presenti al momento del trasferimento, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura, con la precisazione che quelle eccedenti la misura quantificata dal professionista delegato saranno poste a carico dell'aggiudicatario

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 sarà a carico dell'aggiudicatario o assegnatario**, il quale dovrà comunicare al sottoscritto professionista delegato di essere titolare dei requisiti per l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali, facendogli pervenire, entro il termine previsto per il saldo del prezzo e degli oneri, dichiarazione sostitutiva di volerne usufruire, nonché copia fotostatica di documento

d'identità in corso di validità. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nella ordinanza di vendita e delega si applicano le norme vigenti.

### DOMANDE DI ASSEGNAZIONE

Nell'ipotesi in cui sono state depositate **domande di assegnazione** il delegato procederà all'assegnazione (la cui istanza 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 luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia comunque 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 di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese con indicazione distinta- nella ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario- della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo; - a determinare alla 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 generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;

- a fissare al soggetto istante termine di giorni 60 dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell' eventuale conguaglio dovuto; – a trasmettere al giudice, all'esito del versamento del saldo prezzo gli atti per la procedura del decreto di trasferimento.

### PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:**1.** Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art 490 c.p.c. **2.** inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti internet [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) e [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto; **3.** pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto, sul quotidiano "IL MATTINO" **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto; **4.** invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. **almeno venti (20) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 100 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato il compendio immobiliare da porre in vendita; **5.** pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie 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. 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 della asta potranno visionare i cespiti in vendita facendo pervenire al Custode Giudiziario esclusivamente per tramite del portale delle vendite pubbliche (PVP) collegandosi al portale <https://pvp.giustizia.it/pvp>, gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita, diversamente l'evasione delle medesime non potrà venire garantita. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti fra loro.

Ulteriori informazioni relative all'immobile in vendita ed alla procedura di vendita, l'accompagnamento degli interessati per visionare l'immobile sono tutte attività di pertinenza dell'Avvocato delegato/custode giudiziario nominato, Avv. Maria Ambrosio, cui gli interessati possono rivolgersi presso lo studio e-mail: [info@ambrosiostudiolegale.it](mailto:info@ambrosiostudiolegale.it) oppure all'utenza telefonica n. 0812781946. 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 ( procedenti 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 di cui sopra, si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

Si invitano altresì: 1) tutti i creditori ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione dei difensori o dei terzi; 2) i creditori ipotecari a presentare ove non ancora avvenuto copia della nota di iscrizione, nonché in caso di mutuo con restituzione rateale il piano di ammortamento; 3) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 c.2 e c.3 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 d'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.

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

**Santa Maria Capua Vetere li 26.09.2024**

**Il professionista delegato**

**Avv. Maria Ambrosio**