

**Tribunale di Santa Maria Capua Vetere**  
**IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dr.ssa Elmelinda Mercurio - R.G.E. n.273/2022**

**AVVISO DI VENDITA**

*Vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c.*

L'Avv. Pasquale Borrelli, con studio in Napoli, Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624), professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* nella procedura in epigrafe, in virtù dell'ordinanza del G.E. Dr.ssa Elmelinda Mercurio del 19.09.2024;

- visto il Decreto Legge n.83/2015 convertito con modificazioni in Legge 6.08.2015 n.132;

- vista l'ordinanza di delega alla vendita pronunciata dal G.E. Dr.ssa Elmelinda Mercurio in data 19.09.2024;

- considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.

**avvisa**

che il giorno **16 GENNAIO 2025** alle **ore 10:30** con il prosieguo, dinanzi a sé presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere (CE), sito alla Via Albana, ex Caserma Mario Fiore, nell'Aula destinata alla celebrazione delle vendite delegate ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICHE e con eventuale GARA IN MODALITA' ASINCRONA** ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., dei **QUATTRO LOTTI** di seguito descritti, facenti parte del compendio immobiliare pignorato, con le modalità ed alle condizioni sotto riportate.

**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 il giorno **15 gennaio 2025**.

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 dell'avviso.

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.

Qualora non siano presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero nel caso di inefficacia dell'offerta di acquisto o, comunque, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto.

\*\*\*\*\*

**NOTIZIE RELATIVE ALL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO**

I cespiti oggetto di pignoramento costituiscono parte di un fabbricato ubicato nel Comune di Casapulla (CE), alla Via Nazionale Appia, Traversa San Luca n.4, in una zona centrale del predetto Comune.

**Provenienza.**

La zona di terreno distinta in Catasto Terreni al foglio 4, particella 42, di are 3.58, su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, in Casapulla (CE), località Ponticello, è pervenuta alla società [...omissis...] dal precedente proprietario, in virtù di atto di compravendita per notaio Leonardo La Porta del 22 ottobre 1986 (rep.23470), trascritto in data 21 novembre 1986 ai nn. 21620/18127.

La società di cui sopra, negli anni, ha cambiato denominazione e ragione sociale e intestatari, il codice fiscale restando immutato, come di seguito riportato.

L'intera proprietà costituita dalle unità immobiliari in Casapulla (CE), alla Via Nazionale Appia, traversa San Luca, distinte in Catasto Fabbricati al foglio 4, particella 5033 sub 1, sub 2 (frazionato in sub 6 e sub 7), sub 3, sub 4 e sub 5, appartenenti al fabbricato edificato sulla zona di terreno riportata in Catasto Terreni al foglio 4, particella 42, è pervenuta alla società [...omissis...] dalla predetta società [...omissis...] in virtù di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del notaio Giovannibattista Musto del 19.10.1992 (rep. 81982), trascritto il 31.07.2001 ai nn. 23464/19297.

L'intestazione alla [...omissis...] dalla citata [...omissis...] è avvenuta con successiva scrittura privata del 22 maggio 2003 Pubblico Ufficiale Diomede Falconio (rep. 4482), registrato in data 4 giugno 2003 - TRASFERIMENTO QUOTE E MODIFICA PATTI voltura n.105.1/2021 - pratica n. CE0001342 in atti dal 07.01.2021.

L'intestazione alla [...omissis...] dalla citata [...omissis...] è poi avvenuta con atto del 10.11.2009 Pubblico Ufficiale Lucia Buono (rep. n. 811), registrato in data 11 novembre 2009 - DONAZIONE QUOTE E MODIFICA PATTI voltura 108.1/2021 pratica n. CE0001351 in atti dal 07.01.2021.

L'attuale intestazione alla società eseguita dalla [...omissis...] è infine avvenuta con atto del 4 luglio 2013 Pubblico Ufficiale Enrico Matano (rep. n. 1129), registrato in data 18 luglio 2013 al n.1677 - MUTUO DISSENSO DI CONTRATTO DI DONAZIONE voltura 109.1/2021 pratica n. CE0001359 in atti dal 7.01.2021.

#### **Situazione urbanistica ed edilizia.**

In merito alla situazione urbanistica ed edilizia, ci si riporta alle relazioni di stima ed alle successive perizie integrative, depositate dall'esperto agli atti della procedura.

Quanto ai titoli autorizzativi, il fabbricato censito in N.C.E.U. al foglio 4 particella 5033 subalterni 1-3-4-5-6-7, è derivato dalla trasformazione edilizia di un fabbricato la cui realizzazione è iniziata nel 1986, per poi subire negli anni vari interventi, autorizzati con i seguenti titoli edilizi, indicati in ordine cronologico.

1. **Concessione Edilizia n.31 del 20.03.1986** - pratica edilizia 1693/1986. Oggetto: Voltura da [...omissis...] alla società [...omissis...]. "Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e negozi, formato dal piano interrato, dal P. Terra e dal I° e II° piano. Concessione venduta alla predetta società con atto del notaio Leonardo La Porta in data 22.10.1986".
2. **Concessione Edilizia n.114 del 30.12.1987** - pratica edilizia 6867/1987. Oggetto: Variante in corso d'opera di cui alla Concessione edilizia n.31 del 20/3/1986 "Recupero dei volumi tecnici e la diversa destinazione d'uso del piano I° e 2°".
3. **Perizia asseverata del 28.06.1996**, prot.5772 del 28.06.1996 - (DIA). Oggetto: Lavori per rinnovo locale sede [...omissis...].
4. **Richiesta L. 662 art. 60**, prot.2023 del 27.05.1997 - (DIA). Oggetto: Legge 662 art. 60 c.7 (Perizia asseverata 1997) "Progetto di una struttura smontabile per una nuova insegna da realizzarsi alla via Nazionale Appia Traversa S. Luca in proprietà [...omissis...].
5. **Concessione Edilizia n.106 del 28.11.2001**. Oggetto: "Concessione Edilizia in Sanatoria" condono L.724/94, prot.n.1534 del 27.02.1995 per le seguenti opere: "Opere in ampliamento del fabbricato assentito con C.E. 114 del 30.12.1987; Cambio di destinazione d'uso da uffici ad attività commerciale del piano terra, primo e secondo; Cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto ad abitazione civile. Unità immobiliari foglio 4, p.lla 5033, subalterni 1-2-3-4".
6. **Concessione Edilizia n.49 del 2.07.2002**. Oggetto: "Concessione Edilizia in Sanatoria per la modifica del prospetto Ovest del fabbricato in Via Naz. Appia traversa San Luca".
7. **Denuncia di Inizio Attività: prot. 11013 dell'11.10.2011**. Oggetto: "Frazionamento in due unità immobiliari del locale commerciale ubicato al

piano terra del fabbricato sito alla Traversa San Luca n.6". Unità immobiliari foglio 4, p.lla 5033, sub 2 - destinazione commerciale.

Come si legge nelle perizie dei vari lotti in oggetto, tuttavia, il compendio immobiliare *de quo* non risulta legittimo sul piano urbanistico sulla base di quanto disposto dalla sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n.201/2010 (che ha definito il giudizio civile iscritto al N.R.G. 5149/1991, avente ad oggetto "abbattimento e/o arretramento di fabbricato realizzato a distanza illegale e risarcimento danni");, confermata dalla Corte di Appello di Napoli con sentenza n.2693/2015, come si dirà *infra*, relativamente a ciascuno dei quattro lotti in vendita.

**Rinvio alle relazioni peritali redatte dall'Ing. Angela Di Petrillo.**

Per una più completa descrizione del compendio immobiliare in vendita costituito quattro Lotti, del suo stato urbanistico ed edilizio nonché dello stato di occupazione, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale delle **relazioni peritali**, con relativi allegati, e **successive integrazioni**, redatte dall'Ing. Angela Di Petrillo, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento.

Dette relazioni peritali, con allegati, e successive integrazioni, sono visionabili presso la Cancelleria del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, IV Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dr.ssa Elmelinda Mercurio, R.G.E. n.273/2022, allegate al fascicolo dell'esecuzione, nonché sul sito Internet "[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)" della società Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. e sugli altri siti sopra indicati, nonché all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia), nonché, in copia, presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, in Napoli, Via Ferdinando del Carretto 26 (tel. 081-5521624).

## BENI IMMOBILI IN VENDITA

### LOTTO DUE

**Descrizione come da relazioni di stima e relativi allegati:**

**LOTTO DUE** - piena ed intera proprietà di locale negozio sito in Casapulla (CE), alla Via Nazionale Appia Traversa San Luca n.4, piano secondo, composto da tre locali indipendenti tra loro.

Confini - confinante a Nord con stessa ditta, a Sud e ad Est con altra ditta, ad Ovest con Traversa San Luca.

Dati catastali - riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casapulla al **foglio 4, p.lla 5033, sub 4**, cat. C/1, classe 2, consistenza 250, superficie catastale totale 308 mq, rendita € 2.517,73, in ditta alla società eseguita in proprietà per 1/1.

**Prezzo:**

**PREZZO BASE: € 160.000,00 (centosessantamila/00).**

**Offerta minima presentabile: € 120.000,00 (centoventimila/00).**

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto esposto *infra* per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 160.000,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 120.000,00 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 3) se l'offerta è inferiore ad € 120.000,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

### **Stato di occupazione**

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata.

### **Situazione catastale.**

In merito alla cronistoria catastale, ci si riporta alla relazione di stima.

Come esposto dall'esperto, lo stato di fatto dell'unità al secondo piano non è conforme alla planimetria catastale, per cui occorre procedere al relativo aggiornamento.

### **Situazione urbanistico-edilizia.**

Rispetto ai sopracitati titoli autorizzativi - in particolare, Concessione Edilizia n.114 del 30.12.1987 e Concessione Edilizia n.106 del 28.11.2001 - come si legge nella **perizia di stima del Lotto 2**, dalla visione dei relativi grafici l'Ing. Angela Di Petrillo non ha riscontrato difformità.

Tuttavia, l'immobile in oggetto non risulta legittimo sul piano urbanistico sulla base di quanto disposto dalla sopracitata sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n.201/2010, confermata dalla sentenza della Corte di Appello di Napoli n.2693/2015. Precisamente, come indicato dall'esperto nella **perizia integrativa del Lotto 2**, i lavori all'uopo necessari consistono nella *"chiusura delle vedute non autorizzate, che costituiscono vere e proprie servitù di vedute a danno della proprietà attrice"* e nella demolizione delle *"opere di chiusura non autorizzate dei balconi al 1° e al 2° piano, posti sul lato Ovest del fabbricato"*. Eseguiti detti lavori, l'immobile in oggetto non avrà più vedute sul lato Est, per cui l'appartamento avrà *"minore luminosità"* ed avrà anche una *"inferiore superficie di balconi di cui poter usufruire"*. Nella predetta perizia integrativa viene pure precisato che ulteriori lavori da fare, in esecuzione delle predette sentenze, consistono nell'abbattimento di tutte le opere relative alla chiusura del porticato in difformità alla sopracitata Concessione Edilizia n.31/86 rilasciata dal Comune di Casapulla. Anche se detti lavori non riguardano direttamente il Lotto 2, la loro esecuzione muterà l'ingresso alla scala interna, tramite la quale si accede ai vari lotti in oggetto. Precisamente: attualmente l'ingresso al palazzo, di cui fanno parte gli immobili espropriati, avviene da un androne appartenente al Lotto 4 e da cui si accede alla scala che collega i vari piani; eseguiti i lavori in parola, l'accesso al fabbricato avverrà invece da un cortile, e non più da un ampio spazio chiuso.

### **Determinazione del prezzo base del bene costituente LOTTO DUE.**

Nei propri elaborati peritali, l'Ing. Angela Di Petrillo ha determinato il più probabile valore di mercato del Lotto 2 in € 181.000,00. Ha poi adeguato detto valore, operando:

- una riduzione di € 1.000,00 per le difformità catastali;
- una riduzione di € 20.000,00 per i lavori da fare in esecuzione delle predette sentenze.

L'esperto è così addivenuto al valore finale di stima dell'immobile costituente Lotto 2 di € 160.000,00, che costituisce il PREZZO BASE del presente primo esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 120.000,00.

## **LOTTO TRE**

### **Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:**

**LOTTO TRE** - piena ed intera proprietà di locale negozio sito in Casapulla (CE), alla Via Nazionale Appia-Traversa San Luca n.4, piano primo, suddiviso in due locali.

Confini - confinante a Nord con stessa ditta, a Sud e ad Est con altra ditta, ad Ovest con Traversa San Luca.

Dati catastali - riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casapulla al **foglio 4, p.lla 5033, sub 3**, cat. C/1, classe 2, consistenza 246, superficie catastale totale 251 mq, rendita € 2.527,80, in ditta alla società esecutata, in proprietà 1/1.

### **Prezzo:**

**PREZZO BASE: € 200.000,00 (duecentomila/00).**

**Offerta minima presentabile: € 150.000,00 (centocinquantamila/00).**

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto esposto *infra* per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 200.000,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 150.000,00 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 3) se l'offerta è inferiore ad € 150.000,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

### **Stato di occupazione**

Allo stato attuale, l'immobile risulta occupato in virtù di contratto di locazione ad uso commerciale del 9.09.2015, registrato il 10.09.2015, anteriormente alla notifica e alla trascrizione del pignoramento. La durata della locazione commerciale è stata determinata in anni sei più sei, decorrenti dall'1.03.2016 al 28.02.2022, intendendosi tacitamente rinnovata alle medesime condizioni per un periodo di ulteriori sei anni.

### **Situazione catastale.**

In merito alla cronistoria catastale, ci si riporta alla relazione di stima.

Come esposto dall'esperto, lo stato di fatto dell'unità al primo piano non è conforme alla planimetria catastale, per cui occorre procedere al relativo aggiornamento.

### **Situazione urbanistico-edilizia.**

Rispetto ai sopracitati titoli autorizzativi - in particolare, Concessione Edilizia n.114 del 30.12.1987 e Concessione Edilizia n.106 del 28.11.2001 - come si legge nella **perizia di stima del Lotto 3**, dalla visione dei relativi grafici l'Ing. Angela Di Petrillo non ha riscontrato difformità.

Tuttavia, l'immobile in oggetto non risulta legittimo sul piano urbanistico sulla base di quanto disposto dalla sopracitata sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n.201/2010, confermata dalla sentenza della Corte di Appello di Napoli n.2693/2015. Precisamente, come indicato dall'esperto nella **perizia integrativa del Lotto Tre**, i lavori all'uopo necessari consistono nella "*chiusura delle vedute non autorizzate, che costituiscono vere e proprie servitù di vedute a danno della proprietà attrice*", nella demolizione delle "*opere di chiusura non autorizzate dei balconi al 1° e al 2° piano, posti sul lato Ovest del fabbricato*" nonché nell'abbattimento della "*copertura del terrazzo posto al di sopra del porticato con spiovente in lamiera metallica*". Eseguiti detti lavori, l'immobile in oggetto non avrà più la terrazza coperta, né vedute sul lato Est, per cui l'immobile avrà "*una ridotta ed un'inferiore superficie di cui poter usufruire*". Nella predetta perizia integrativa viene pure precisato che ulteriori lavori da fare, in esecuzione delle predette sentenze, consistono nell'abbattimento di tutte le opere relative alla chiusura del porticato in difformità alla sopracitata Concessione Edilizia n.31/86 rilasciata dal Comune di Casapulla. Anche se detti lavori non riguardano direttamente il Lotto 3, la loro esecuzione muterà l'ingresso alla scala interna, tramite la quale si accede ai vari lotti in oggetto. Precisamente: attualmente l'ingresso al palazzo, di cui fanno parte gli immobili espropriati, avviene da un androne appartenente al Lotto 4 e da cui si accede alla scala che collega i vari piani; eseguiti i lavori in parola, l'accesso al fabbricato avverrà invece da un cortile, e non più da un ampio spazio chiuso.

### **Determinazione del prezzo base del bene costituente LOTTO TRE.**

Nel proprio elaborato peritale, l'Ing. Angela Di Petrillo ha determinato il più probabile valore di mercato del Lotto 3 in € 221.000,00. Ha poi adeguato detto valore, operando:

- una riduzione di € 1.000,00 per le difformità catastali;

- una riduzione di € 20.000,00 per i lavori da fare in esecuzione delle predette sentenze.

L'esperto è così addivenuto al valore finale di stima dell'immobile costituente Lotto 3 di € 200.000,00, che costituisce il PREZZO BASE del presente primo esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 150.000,00.

### **LOTTO QUATTRO**

#### **Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:**

**LOTTO QUATTRO** - piena ed intera proprietà di **locale negozio** (sub 6 e sub 7) sito in Casapulla (CE), alla Via Nazionale Appia-Traversa San Luca n.4, **piano terra**, composto da quattro vani, un disimpegno e due bagni. Al subalterno 6 è pertinente l'atrio d'ingresso al fabbricato di cui è parte l'immobile: tramite detto atrio si accede alla scala di collegamento al piano seminterrato ed ai piani superiori.

Confini - confinante a Nord con stessa ditta, a Sud e ad Est con altra ditta, ad Ovest con Traversa San Luca.

Dati catastali - riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casapulla al **foglio 4, p.lla 5033: sub 6** (già sub 2), cat. C/1, classe 2, consistenza 125, superficie catastale totale 134 mq, rendita € 1.258,86; **sub 7** (già sub 2), cat. C/1, classe 2, consistenza 109, superficie catastale totale 108 mq, rendita € 1.097,73; in ditta alla società debitrice eseguita, in proprietà per 1/1.

#### **Prezzo:**

**PREZZO BASE: € 152.000,00 (centocinquantaduemila/00).**

**Offerta minima presentabile: € 114.000,00 (centoquattordicimila/00).**

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto esposto *infra* per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 152.000,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 114.000,00 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 3) se l'offerta è inferiore ad € 114.000,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

#### **Stato di occupazione**

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato in base a un contratto di locazione ad uso commerciale dell'1.10.2019, registrato in data 2.10.2019, anteriormente alla notifica e alla trascrizione del pignoramento. La durata della locazione commerciale è stata determinata in anni sei più sei, decorrenti dall'1.10.2019 al 30.09.2025, intendendosi tacitamente rinnovata alle medesime condizioni di sei anni in sei anni, non intervenendo disdetta nei tempi e con le modalità ivi previste.

#### **Situazione catastale.**

In merito alla cronistoria catastale, ci si riporta alla relazione di stima - che abbiansi qui per ripetuta e trascritta - dalla quale emerge che l'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 4, p.lla 5033 sub 2 è stata soppressa ed ha generato le due distinte unità immobiliari attualmente identificate in catasto al foglio 4, p.lla 5033 subalterni 6 e 7.

Come esposto dall'esperto, lo stato di fatto dell'unità immobiliare al piano terra non è conforme alla planimetria catastale, per cui occorre procedere al relativo aggiornamento.

### **Situazione urbanistico-edilizia.**

Rispetto ai sopracitati titoli autorizzativi – in particolare, Concessione Edilizia n.114 del 30.12.1987, Concessione Edilizia n.106 del 28.11.2001 e Concessione Edilizia n.49 del 2.07.2002 - come si legge nella **perizia di stima del Lotto 4**, dalla visione dei relativi grafici l'Ing. Angela Di Petrillo non ha riscontrato difformità.

Tuttavia, l'immobile in oggetto non risulta legittimo sul piano urbanistico sulla base di quanto disposto dalla sopracitata sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n.201/2010, confermata dalla sentenza della Corte di Appello di Napoli n.2693/2015. Precisamente, come indicato dall'esperto nella **perizia integrativa del Lotto 4**, i lavori all'uopo necessari consistono "abbattimento di tutte le opere relative alla chiusura del porticato in difformità alla Concessione Edilizia n.31/86 rilasciata dal Comune di Casapulla". Eseguiti detti lavori, l'immobile in oggetto avrà "una minore superficie di cui poter usufruire".

### **Determinazione del prezzo base del bene costituente LOTTO QUATTRO.**

Nel proprio elaborato peritale, l'Ing. Angela Di Petrillo ha determinato il più probabile valore di mercato del Lotto 4 in € 168.000,00. Ha poi adeguato detto valore, operando una riduzione di € 16.000,00 per i lavori da fare in esecuzione delle predette sentenze.

L'esperto è così addivenuto al valore finale di stima dell'immobile costituente Lotto 4 di € 152.000,00, che costituisce il PREZZO BASE del presente primo esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 114.000,00.

## **LOTTO CINQUE**

### **Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:**

**LOTTO CINQUE** – piena ed intera proprietà di **locale deposito** sito in Casapulla (CE), alla Via Nazionale Appia-Traversa San Luca n.4, **piano seminterrato**, costituito da ampio locale suddiviso da pareti semovibili.

Confini - confinante a Nord con stessa ditta, a Sud e ad Est con altra ditta, ad Ovest con Traversa San Luca.

Dati catastali - riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casapulla al **foglio 4, p.lla 5033, sub 5**, cat. C/2, classe 2, consistenza 280, superficie catastale totale 319 mq, rendita € 650,74, in ditta alla società esecutata, in proprietà per 1/1.

### **Prezzo:**

**PREZZO BASE: € 50.000,00 (cinquantamila/00).**

**Offerta minima presentabile: € 37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00).**

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto esposto *supra* per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 50.000,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 37.500,00 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 3) se l'offerta è inferiore ad € 37.500,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

### **Stato di occupazione**

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dalla società debitrice esecutata.

### **Situazione catastale.**

In merito alla cronistoria catastale, ci si riporta alla relazione di stima, che abbiansi qui per ripetuta e trascritta.

Come esposto dall'esperto, lo stato di fatto dell'unità al piano terra non è conforme alla planimetria catastale, per cui occorre procedere al relativo aggiornamento.

#### **Situazione urbanistico-edilizia.**

Rispetto al sopracitato titolo autorizzativo - in particolare, Concessione Edilizia n.31 del 20.03.1986 - come si legge nella **perizia di stima del Lotto 5**, l'immobile in oggetto non è legittimo sul piano urbanistico. Precisamente, le difformità rispetto a detto titolo abilitativo ed alla planimetria catastale sono costituite da una diversa distribuzione degli spazi interni; difformità sanabili, a parere dell'esperto, con presentazione di S.C.I.A. in SANATORIA ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Per l'immobile costituente Lotto 5 non vi sono lavori da eseguire sulla base di quanto disposto dalla sopracitata sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n.201/2010, confermata dalla sentenza della Corte di Appello di Napoli n.2693/2015. Tuttavia, anche per l'immobile in oggetto, nella **perizia integrativa del Lotto 5**, l'esperto precisa che ulteriori lavori da fare, in esecuzione delle predette sentenze, consistono nell'abbattimento di tutte le opere relative alla chiusura del porticato in difformità alla sopracitata Concessione Edilizia n.31/86 rilasciata dal Comune di Casapulla. Anche se detti lavori non riguardano direttamente il Lotto 5, la loro esecuzione muterà l'ingresso alla scala interna, tramite la quale si accede ai vari lotti in oggetto. Precisamente: attualmente l'ingresso al palazzo, di cui fanno parte gli immobili espropriati, avviene da un androne appartenente al Lotto 4 e da cui si accede alla scala che collega i vari piani; eseguiti i lavori in parola, l'accesso al fabbricato avverrà invece da un cortile, e non più da un ampio spazio chiuso.

#### **Determinazione del prezzo base del bene costituente LOTTO CINQUE.**

Nel proprio elaborato peritale, l'Ing. Angela Di Petrillo ha determinato il più probabile valore di mercato del Lotto 5 in € 51.000,00. Ha poi adeguato detto valore, operando una riduzione di € 1.000,00 per i lavori da fare in esecuzione delle predette sentenze.

L'esperto è così addivenuto al valore finale di stima dell'immobile costituente Lotto 5 di € 50.000,00, che costituisce il PREZZO BASE del presente primo esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 37.500,00.

\*\*\*\*\*

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

#### **1.- Disposizioni generali.**

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA 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 **Avv. Pasquale Borrelli**.

#### **2.- 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/>**), ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita telematica (**<https://www.astetelematiche.it>**)

#### **3.- Contenuto dell'offerta.**

L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate dal medesimo;
- b) i dati identificativi del soggetto offerente, se diverso dal presentatore: i 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;

- c) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- f) i dati identificativi del bene e/o lotto per il quale si propone l'offerta;
- g) il referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita.
- i) l'indicazione del prezzo offerto (che, a pena di inefficacia dell'offerta, non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato e, quindi, non può essere inferiore ad **€ 120.000,00 per il Lotto Due, € 150.000,00 per il Lotto Tre, € 114.000,00 per il Lotto Quattro ed € 37.500,00 per il Lotto Cinque**) ed il termine per il pagamento del saldo del prezzo (in ogni caso, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l) l'importo ed i dati di versamento della cauzione e del bollo (numero identificativo della operazione di bonifico effettuato "CRO");
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.
- n) eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;
- o) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e della perizia di stima, di accettare il regolamento di partecipazione, nonché di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

#### **4.- Allegati dell'offerta.**

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- b) la documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) attestante il versamento dell'importo della cauzione, effettuato tramite bonifico bancario, sul conto corrente "cauzione" della procedura;
- c) 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);
- d) 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;
- e) 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;
- f) 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.

#### **5.- 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;

- a) oppure 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, 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, DM n.32/2015.

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 e precisa, inoltre, che:

- esclusivamente e solo 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 del professionista delegato Avv. Pasquale Borrelli: [pasqualeborelli@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:pasqualeborelli@avvocatinapoli.legalmail.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.

#### **6.- Cauzione.**

**L'importo della cauzione** nella misura almeno del 10% del prezzo offerto e della marca da bollo (nella misura di € 16,00) **dovrà essere versato** necessariamente in **unica soluzione** ed esclusivamente **tramite bonifico bancario sul conto "cauzione" intestato alla procedura (TRIBUNALE S. MARIA CAPUA VETERE RGE N.273/2022)** acceso presso BNL – Gruppo BNP Paribas con il seguente codice

IBAN: **IT 14 V 01005 03400 000000017761**

**Il bonifico**, con causale "*Proc. Esecutiva n. 273/2022 R.G.E. Lotto n. \_\_\_\_\_ versamento cauzione*", deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inammissibile. Parimenti, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al dieci

per cento (10%) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di **tre giorni lavorativi** con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte. La restituzione della cauzione avrà luogo mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

#### **7.- Esame delle offerte.**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it** attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale Civile 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. In merito, si precisa che:

- 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 sito **www.astetelematiche.it** accedendo alla stessa, tramite credenziali personali, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella PEC;
- nel giorno e nell'ora sopra indicati fissati per l'esame delle offerte, il sottoscritto professionista:
  - a) verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
  - b) verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
  - c) procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa altresì 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.

Si precisa infine che saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base sopra stabilito (cd. valore d'asta), inferiori quindi ad **€ 120.000,00 per il Lotto DUE, € 150.000,00 per il Lotto TRE, € 114.000,00 per il Lotto QUATTRO ed € 37.500,00 per il Lotto CINQUE;**
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

#### **8.- Deliberazione sulle offerte e gara tra gli offerenti.**

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA ammissibile:**

- a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
  - in primo luogo, il professionista delegato 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;

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc. In tal caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PLURIME OFFERTE ammissibili**, il professionista delegato:

- individuerà la **migliore offerta**, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- inviterà gli offerenti alla **GARA**, che si svolgerà **con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA**. In particolare:
  - a) 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;
  - b) ogni partecipante potrà formulare un'unica offerta nel periodo di durata della gara;
  - c) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;
  - d) **la gara avrà la seguente durata:**
    - ✓ la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
    - ✓ **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 oppure nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.

Si precisa altresì 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 gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta 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 "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 deliberazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

## CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

### 9.- Saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell’offerta oppure, qualora 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:

- mediante **bonifico bancario sul sopracitato conto corrente bancario** intestato alla procedura (“Tribunale di S.Maria Capua Vetere RGE n.273/2022”) acceso presso *Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas*. In questo ultimo caso l’aggiudicatario, richieste per iscritto al delegato le coordinate del conto corrente bancario su cui versare l’importo, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione.
- ovvero mediante consegna al professionista delegato di **assegno circolare non trasferibile** all’ordine della procedura, intestato a “Tribunale S. Maria Capua Vetere RGE n.273/2022” ;

Nell’ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l’erogazione a seguito di contratto di finanziamento *ex art. 585, comma 3, c.p.c.*, tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, l’aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

Ove l’immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n.7, ovvero ai sensi dell’art. 38 del Decreto legislativo 10.09.1993 n.385, il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- l’aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario con valuta alla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell’art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell’art. 41 del Decreto Legislativo 385/1993 e le modalità per il versamento diretto ed, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

**In caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del saldo del prezzo di vendita, l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa (art. 587 c.p.c.).**

### 10.- Fondo spese.-

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di cui sopra, l’aggiudicatario, dovrà versare una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico, la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del **venti per cento (20%) del prezzo di**

**aggiudicazione**, salva restituzione di quanto versato in eccedenza o integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente, il tutto secondo quanto comunque verrà determinato dal professionista delegato. Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità alternative:

- ✓ mediante **bonifico bancario sul conto bancario "SPESE"** intestato alla procedura ("**Tribunale di S. Maria Capua Vetere RGE n.273/2022**") acceso presso *Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas*. In questo ultimo caso, l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto corrente su cui versare l'importo e, eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato.
- ✓ oppure mediante consegna al professionista delegato di un **assegno circolare non trasferibile** intestato al "**Tribunale di S. Maria C.V. RGE n.273/2022**"

#### **11.- Precisazioni in ordine alla vendita forzata (regime delle vendite).**

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia e nella successiva integrazione redatte dall'esperto stimatore (da intendersi qui per intero richiamate e trascritte).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e così come pervenuto 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 può essere revocata. 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 possono dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, previa formale richiesta per iscritto, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del cd. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.

L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, co. 6, L. 47/1985 e s. m. e i..

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto indicato nell'ordinanza di delega alla vendita, per il caso di mancato versamento del fondo-spese da parte dell'aggiudicatario).

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

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

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

#### **12.- Liberazione dell'immobile.-**

Quanto alla liberazione dell'immobile ad opera del custode giudiziario, trova applicazione l'art. 560 c.p.c., nella formulazione applicabile *ratione temporis* alla procedura in oggetto. Pertanto, colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario)

dell'immobile pignorato ed intenda ottenere il rilascio del cespite a cura della procedura, tramite l'attuazione ad opera del 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 soddisfacente) o dal versamento delle spese (se soddisfacente) (termini ordinatori decisi dal G.E. per il sollecito svolgimento del procedimento: cfr. Cass. n.2044 del 2017).

### **13.- Condizioni generali dell'assegnazione.**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - in ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario - della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- b) a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute 16 per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; nonché: l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
- c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

### **14.- Richiesta di visita dell'immobile.**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Pasquale Borrelli, che potrà fornire ogni utile informazione circa le modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire ai richiedenti copia integrale della perizia di stima, della planimetria e dell'ordinanza di vendita, illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali.

La richiesta di visita avviene mediante il **Portale delle Vendite Pubbliche**, prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

### **15.- Pubblicità legale.**

**24.-** Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., attenendosi alle istruzioni di cui all'ordinanza di delega alla vendita:

- a) per intero - unitamente alle relazioni di stima redatte dall'Ing. Angela Di

(ed alle planimetrie catastali, ai rilievi dei luoghi, alle fotografie alle stesse allegati) ed alla ordinanza di vendita e di delega *ex art. 491 bis c.p.c.*, sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", reperibile all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>;

- a) per intero - unitamente alle relazioni di stima (comprehensive di rilievi fotografici e planimetrici), all'ordinanza di vendita e di delega *ex art. 491 bis c.p.c.* - almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sito Internet "[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)" della società nonché sul sito del gestore della vendita telematica sopraindicato; la stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale "[www.tribunalesantamariacapuavetere.it](http://www.tribunalesantamariacapuavetere.it)";
- b) per estratto ed in giorno festivo sul quotidiano "*Il Corriere del Mezzogiorno*", almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) a mezzo invio di **n.500 missive pubblicitarie** con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato il bene in vendita ed in quelli contigui, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- d) per estratto (contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima), tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", fornito dalla società Aste Giudiziarie S.p.A., sui siti internet "[Casa.it](http://Casa.it)" e "[Idealista.it](http://Idealista.it)" almeno quaranta (40) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.
- e) 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), [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv), al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario

Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo, ai creditori iscritti non intervenuti, nonché alla Cancelleria.

#### **16.- Rinvio.**

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

#### **17.- Informazioni.**

Per ogni informazione, con particolare riguardo alla situazione urbanistico/edilizia ed allo stato di occupazione, e per la visita del cespite (da chiedersi con le modalità sopra indicate), far riferimento allo studio del custode giudiziario e professionista delegato Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, scala B (Tel. 081-5521624; email [avvborrelli@yahoo.it](mailto:avvborrelli@yahoo.it)).

Napoli - S. Maria Capua Vetere, 2 ottobre 2024

Il professionista delegato  
Avv. Pasquale Borrelli