

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

RG.ES 96/2023

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA'ASINCRONA (1 ribasso).

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 08.05.2024 ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., nel giudizio esecuzione R.G.E. n. 96/2023, 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 20 FEBBRAIO 2025 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. dell' immobile pignorato come in calce descritto costituente il Lotto unico ed al prezzo base d'asta di seguito indicato.

INDIVIDUAZIONE DELL' IMMOBILE IN VENDITA, LOTTO UNICO

Il bene di cui al presente avviso viene descritto indicativamente e sommariamente nelle sue principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed alla relazione peritale dell'Esperto Stimatore Ing. Tommaso Giordano del 26/03/2024 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, www.astalegale.net e sugli altri siti indicati nella ordinanza di delega e da essa rilevabili.

LOTTO UNICO : piena ed intera proprietà del cespite sito in Castel Volturno al Viale Francesco Cilea n.77, con superficie commerciale di circa 120 m2 censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno *al Foglio 49 particella 5526 Subalterno 7 Piano T, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 335,70, corrispondente al foglio 49 particella 5526 del Catasto Terreni, bene meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore*. L'immobile confina a nord con particella 1157, a sud con una strada di accesso comune che conduce ad un cortile interno (particella 5526), ad est con altra proprietà che insiste sempre sulla particella 5526 e ad ovest con Viale Francesco Cilea (particella 5235) . Il detto cespite si compone di soggiorno, con cucina separata e un ripostiglio, disimpegno bagno e due camere. Il cespite è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con camino posizionato nel soggiorno e con superficie commerciale di circa 120 m2. L'accesso posto lungo il viale avviene attraverso due cancelli, uno pedonale e l'altro carrabile. Oltrepassati i cancelli, si accede al cortile privato, circondato

da una recinzione metallica. Dal cortile, a mezzo di una scala si accede al portico con ingresso principale, un secondo accesso che porta direttamente alla cucina e un piccolo deposito adiacente. Di pertinenza all'appartamento all'interno del cortile, sono due depositi, oltre a due cantine comunicanti tra loro, poste al piano interrato, con accesso attualmente murato.

In ordin e alla legittimità urbanistica, dichiara tra l'altro l'esperto estimatore, nello elaborato in atti al quale integralmente si rinvia, che il fabbricato è stato costruito in assenza di licenza edilizia ed ultimato nel 1974.

Successivamente è stata prodotta domanda di condono edilizio – prot. n. 14286 del 30.04.1986 – con successivo rilascio del Permesso di costruire in sanatoria n. 3658 del 20.01.2017.

Così come acclarato dall'esperto nella perizia di stima alla quale si rimanda, dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati al P.d.C. in sanatoria n. 3658, si evidenziano delle difformità in ordine ad un cambio prospettico e la realizzazione di un muro che ostruisce l'accesso al piano interrato e precisamente: ➤ Una variazione del prospetto nord e ovest, con la realizzazione di una finestra al posto del balcone nella camera 2 e l'aggiunta di una finestra nel soggiorno al piano rialzato ; ➤ La realizzazione di un muro posizionato davanti l'ingresso, **al piano interrato** da impedirne l'accesso; **sempre al piano interrato sussiste un** ampliamento del pianerottolo d'ingresso e una variazione del prospetto ovest, conseguenza per aver murato una finestra. L'ampliamento del pianerottolo d'ingresso è da considerare "piccolo errore grafico che non comporta variazioni di classamento " e si dovrà procedere all'aggiornamento catastale con casuale esatta rappresentazione grafica. Per tutte le altre difformità si dovrà procedere al ripristino per adeguare lo stato dei luoghi all'ultima documentazione urbanistica presentata, con costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario/acquirente .

Pervenuti a parte eseguita, giusta atto di compravendita atto di compravendita per notar Borrelli Stefano del 09.10.2017 repertorio n. 7347 raccolta n. 4772 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 16.10.2007 al n. 25542 e quindi in base a titolo legittimo nella sostanza e nella forma . L'immobile è occupato con contratto di locazione, ma può essere facilmente liberabile, vi sono oneri condominiali insoluti.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 49.500,00 (QUARANTANOVEMILACINQUECENTO/00);

OFFERTA MINIMA: EURO 37.125,00 (TRENTASETTEMILACENTOVENTICINQUE /00 (offerta pari a ¾ del prezzo base) ;

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: 2.000,00 (duemila/00)

Oltre oneri fiscali, come per legge.

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 **11.30** del giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte

La vendita si terrà il giorno **20 Febbraio 2025 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 **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A**–

- Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet: www.astetelematiche.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 minorenni 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 o altro identificativo del lotto per il quale si formula offerta.; **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 le 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 avvenuta 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, 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. 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) devono essere versati esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura (**Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 96/2023**) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo codice **IBAN**

IT84E0100503400000000017120 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 deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l’offerta sarà considerata inammissibile. In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, 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 11.30 del giorno indicato per la vendita, nei locali del Tribunale e secondo la prenotazione della aula dedicata; • la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara; • la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo, o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11.30 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, maggiore 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 omnia comprensivo 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 96/23 LOTTO UNICO; b) con bonifico bancario sul conto bancario procedura vendita intestato alla procedura (Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 96/2023) 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 96/2023 Saldo prezzo Lotto UNICO**). 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 al LOTTO UNICO 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 sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e 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 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 15.11.2024

Il professionista delegato

Avv. Maria Ambrosio