

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Aniello Melorio, con studio in Napoli alla Via Duomo n.326, tel.081201583, fax 0815631772, pec: aniellomelorio@avvocatinapoli.legalmail.it, delegato, ai sensi dell'art. 591bis c.p.c., con ordinanze del 20.02.2024 e del 18.11.2024 del G. E. Dr. PELUSO, nella procedura esecutiva n. 301-2022 R.G.E. promossa da con l' avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse,

AVVISA

- che il giorno 19.3.2025 alle ore 9.30 presso l'aula dedicata alle vendite delegate del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA, davanti a sé, della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate, e che verrà venduta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto, e, restando esclusa, ai sensi dell'art.2922 c.c., la garanzia per i vizi della cosa ex art.1490 c.c., in deroga al D.M. 37/08 non si allegnerà al decreto di trasferimento il certificato di rispondenza e/o conformità degli impianti.

In ottemperanza alle indicazioni della pagina 5 dell'ordinanza di vendita, si precisa che:

- le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno 18.3.2025
- 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 10.00 del giorno indicato per la vendita
- 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 nel giorno stesso del termine della gara

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO

A) DESCRIZIONE DEL CESPITE.

Come descritto nell'atto di donazione per notaio Liotti del 23.12.1996, diritto di piena proprietà de "l'intero fabbricato sito n Marcianise, Via s. Martino 19 composto da:

- piano seminterrato adibito a locale cantina;
- piano terra adibito a deposito e comprendente l'androne, il porticato, la legnaia, e il suolo di cortile;
- primo piano adibito a civile abitazione di cinque vani ed accessori.

Detto fabbricato:

- a) confina nel suo insieme con Via S. Martino, proprietà xxxx, proprietà xxxx e proprietà xxxx;
- b) è riportati nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise alla partita 7016, foglio 11, mappale n. 5048: sub 7 (Via S. Martino p. T-31) sub 8 (Via S. Martino p. 1-2)."

Privo di dati di classamento, consistenza e rendita.

Dalla perizia redatta dall'Ing. Enrico Rossetti, nominato esperto stimatore, risulta quanto segue, alle pagine da 6 a 14: "Il diritto reale contenuto nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione è la piena proprietà che coincide a quello in titolarità al debitore esecutato, a cui è pervenuta con atto di donazione, pertanto, si tratta di un bene personale. Il LOTTO UNICO oggetto del pignoramento coincide con l'identificazione catastale attuale. Inoltre, a seguito della sovrapposizione tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI è stata riportata l'individuazione del bene oggetto del pignoramento-

Il **LOTTO UNICO**, è composto da un appartamento al primo piano con deposito sottotetto al secondo piano non divisibile in natura; tale tipologia edilizia è molto diffusa nella zona residenziale del Comune di Marcianise.

Pertanto, è stato possibile definire i confini del **LOTTO UNICO** precedentemente descritto, ovvero:

- Ad Est con la particella 5389 del foglio 11;

- *A Sud con il sub 7 della particella 5048 del foglio 11;*
- *A Nord con via San Martino.*

Tale LOTTO UNICO è situato in un fabbricato con accesso per il tramite dell'androne che conduce al vano scala; ricade nella zona residenziale del Comune di Marcianise (Ce), a pochi chilometri dalla SP 335 metri che collega il Comune di Marcianise ai Comuni limitrofi di Teverola e Caserta; pertanto, è accessibile dai mezzi rotabili. Il contesto in cui sorge il LOTTO UNICO è completamente urbanizzato, ovvero l'immobile è localizzato nella zona residenziale del Comune di Marcianise a pochi chilometri dalla SP 335 metri che collega il Comune di Marcianise ai Comuni limitrofi di Teverola e Caserta e dall'autostrada A1.

Inoltre, l'appartamento al primo piano con il deposito sottotetto al secondo piano, è posto all'interno di un fabbricato di soli tre piani fuori terra compreso il sottotetto e rappresenta una tipologia abitativa tipica della zona residenziale del Comune di Marcianise.

L'accesso avviene per il tramite dell'androne non comune e, pertanto, è necessario considerare una servitù di passaggio attraverso l'androne e fino al vano scala senza ascensore che consente l'accesso all'appartamento al primo piano ed al deposito sottotetto al secondo piano; il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato ha una struttura portante in muratura con solai latero cementizi e copertura con struttura in legno.

L'appartamento al primo piano è dotato di un unico ingresso dal vano scala ed è composto da una cucina/salone, un soggiorno, due bagni, una lavanderia, tre disimpegni, tre camere da letto, uno studio e tre balconi sui lati nord e sud; inoltre, appartiene al LOTTO UNICO il deposito sottotetto la secondo piano.

Dalle planimetrie del LOTTO UNICO, è possibile dedurre la superficie utile interna complessiva che per l'appartamento è pari a 219,00 mq, mentre per il deposito sottotetto è di 226,50 mq, così suddivisa tra i vari ambienti:

Appartamento al primo piano con altezza utile interna di 3,10 m Cucina/Salone della superficie di 46,90 mq;

- 1 *Soggiorno della superficie di 55,30 mq;*
- 2 *Studio della superficie di 14,50 mq*
- 1 *Disimpegno 1 della superficie di 26,50 mq;*
- 2 *Disimpegno 2 della superficie di 4,60 mq;*
- 3 *Disimpegno 3 della superficie di 2,10 mq;*

- 4 *Letto 1 della superficie di 24,10 mq;*
- 5 *Letto 2 della superficie di 17,40 mq;*
- 6 *Letto 3 della superficie di 11,60 mq;*
- 7 *Bagno 1 della superficie di 7,60 mq;*
- 8 *Bagno 2 della superficie di 5,40 mq;*
- 9 *Lavanderia della superficie di 3,00 mq;*
- 10 *Balcone 1 della superficie di 16,00 mq;*
- 11 *Balcone 2 della superficie di 11,30 mq;*
- 12 *Balcone 3 della superficie di 2,70 mq.*

Deposito sottotetto al secondo piano con altezza utile interna variabile da 3,00 a 1,40 m, con anche altezze di 2,60 m e 0,20 m:

Deposito/Sottotetto 1 della superficie di 126,50 mq ed altezza variabile da 3,00 m a 1,40 m e da 2,60 m a 1,40 m; Deposito/Sottotetto 2 della superficie di 100,00 mq ed altezza variabile da 3,00 m a 0,20.

Le condizioni abitative del bene pignorato risultano buone con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria. L'impianto elettrico del bene pignorato non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) ed i costi per l'adeguamento sono pari ad € 2.500,00. L'appartamento è privo dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è pari ad € 400,00.

Per la realizzazione della servitù di passaggio nell'androne si stima un costo di € 10.000,00”.

B) DATI CATASTALI

Nella donazione, il fabbricato risulta nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise alla partita 7016, foglio 11, mappale n. 5048: sub 7 (Via S. Martino p. T-31) sub 8 (Via S. Martino p. 1-2).

Nella perizia redatta, l'esperto stimatore, alla pagina 6 e alle pagg. 15/16 dichiara quanto segue: “*LOTTO UNICO costituito dall'appartamento al primo piano con deposito sottotetto al secondo piano censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Marcianise:*

- *Appartamento al primo piano con deposito sottotetto al secondo piano al N.C.E.U. - Foglio 11 - Particella 5048 - Sub 8 - Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 8,0 vani.*

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato è la particella 5048 del foglio 11. I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, nell'atto di donazione e nella relativa nota di trascrizione coincidono con quelli attuali."

L'E.S. evidenzia alcune incongruenze nella planimetria catastale rispetto all' attuale stato dei luoghi.

"Il LOTTO UNICO è dotato della planimetria catastale cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla chiusura del terrazzo nella parte sud, oltre all'assenza delle tramezzature nella cucina/salone dell'appartamento ed alla presenza di alcuni vani porta/finestra nel deposito sottotetto.

Vi è Licenza Edilizia n. 4545/1977 del 21/04/1977, oltre all'istanza di condono del 27/03/1986 prot. n. 6445 non reperita presso i Pubblici Uffici; lo stato dei luoghi è difforme dalla licenza edilizia in ordine alla consistenza superficiale e volumetrica che potrebbero essere state oggetto dell'istanza di condono ex Legge n.47/85 il cui esito è incerto, indefinito ed imprevedibile atteso che ad oggi non si conosce il contenuto della pratica e non è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria".

C) REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.

Dalla perizia redatta dall'Ing. Enrico Rossetti, nominato esperto stimatore, alle pagine 17/18, ove sono riportati i grafici richiesti, è riportato quanto segue: *"Dalla visione dei documenti presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Marcianise è emersa la presenza della Licenza Edilizia n. 4545/1977 del 21/04/1977, oltre all'istanza di condono del 27/03/1986 prot. n. 6445 non reperita presso i Pubblici Uffici e lo stato dei luoghi è difforme dalla licenza edilizia in ordine alla consistenza superficiale e volumetrica.*

Atteso che l'istanza di condono ex Legge n.47/85 non è stata reperita presso i Pubblici Uffici non è noto allo stato il contenuto della pratica e le parti del fabbricato oggetto di condono; inoltre, non è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria il cui esito è incerto, indefinito ed imprevedibile.

Vista l'aleatorietà della regolarità urbanistica si andranno ad eseguire delle opportune decurtazioni nella determinazione del prezzo a base d'asta.

L'immobile pignorato ricade in zona B2 del vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta n.1371 del 10/09/1996, pubblicato sul BURC n.63 del 07/10/1996 ed in area urbana secondo il PUC adottato con Delibera di Giunta n.140 del 03/10/2019."

Per le piccole difformità rilevate dall'esperto estimatore già riportate ed esposte, si ribadisce che, come da relazione dell'Ing. Rossetti: *“Il costo per il certificato di prestazione energetica è pari a € 400,00, mentre il costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente è pari a € 2.500,00 ed il costo per la realizzazione di una servitù di passaggio nell'androne pertinenziale al solo piano terra è stimabile in € 10.000,00.*

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alle regolarizzazioni nel corso della procedura.”

L' E.S. rileva inoltre che : *“Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio”.*

D) PROVENIENZA.

La piena proprietà del fabbricato oggetto di esecuzione è pervenuta a xxxx per atto di donazione, ultraventennale, dal genitore xxxx, atto per Notaio Pasquale Liotti del 23.12.1996 rep. 33069 e trascritto il 03.01.1997 al n. 189/182.

La certificazione notarile del Notaio Vincenzo di Caprio del 09.01.2023 è parte integrante del presente avviso ed alla stessa si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione circa la provenienza e le formalità pregiudizievoli.

La consistenza immobiliare è altresì meglio descritta e valutata nella relazione di perizia tecnica d'ufficio del C.T.U. Ing. Enrico Rossetti, nominato esperto stimatore, che forma parte integrante del presente avviso ed alla quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

E) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Come riferito dall'esperto stimatore alla pagina 18: *“Il LOTTO UNICO è costituito dall'appartamento al primo piano con il deposito sottotetto al secondo piano e risulta occupato dalla signora xxxx unitamente alla propria famiglia con contratto di locazione avente la decorrenza dal 01/02/2017, scaduto il 31/01/2021 e tacitamente rinnovato per ulteriori 4 anni e quindi opponibile alla procedura per i prossimi due anni, con canone mensile di € 300,00 così come accertato anche dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia.”*

F) PREZZO A BASE D'ASTA.

Il prezzo a base d'asta per l'insieme del compendio immobiliare è fissato in euro **165.000,00 (dicesi € centosessantacinquemila,00)**, come meglio precisato alla pag. 25 della relazione tecnica dell'esperto stimatore.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA e MODALITA' della VENDITA TELEMATICA

Alla pagina 8 dell'ordinanza di vendita è stato deciso quanto segue:

- il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società di seguito indicata: **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA**;

- il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato: **www.astetelematiche.it**;

- che il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è *lo scrivente professionista delegato*.

A) PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) l'offerta minima presentabile dal partecipante alla vendita 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 almeno al 75 % del prezzo base determinato ex art. 568, comma 1, cpc, ovvero pari ad euro **123.750,00**. Si indica espressamente che, ex art.572 comma 3 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di ¼) rispetto a quello base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art.588 c.p.c.

2) le offerte di acquisto dovranno essere presentate, a pena di inefficacia, ex art.571 comma 4 c.p.c., 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

3)l'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto aperto presso **BNL-GRUPPO BNP PARIBAS** e dedicato al **Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 301/2022** recante il seguente **IBAN: IT83 G010 0503 4000 0000 0016 603** dell'importo della cauzione;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o 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 anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

4) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 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 (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 telematica (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).

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, D.M. n. 32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; altresì, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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 la automatica esclusione di tutte le offerte.

5) la cauzione dovrà essere versata in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto mediante modalità telematica indicata nell'ordinanza di vendita che ha disposto:

- che l'importo della cauzione nella misura sopra indicata sia versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto aperto presso **BNL-GRUPPO BNP PARIBAS** e dedicato al **Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 301/2022** recante il seguente **IBAN: IT83 G010 0503 4000 0000 0016 603** dell'importo della cauzione;

- che il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 301/2022 R.G.E., lotto UNICO, versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

- che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito – al netto degli eventuali oneri bancari – dal professionista agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

- che l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto denominato "conto procedura o conto A".

B) VERIFICA DI AMMISSIBILITA' e DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il professionista delegato, nella data della vendita fissata il giorno successivo alla scadenza del termine per la formulazione delle offerte, verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita, alla pagina 9 e ss. di seguito letteralmente trascritte:

"- che l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato;

- 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".

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue in ottemperanza a quanto stabilito alle pagine 5 e 6 dell'ordinanza di vendita:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta dovesse essere pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta verrà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta dovesse essere inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta verrà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

-in primo luogo, il delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

-in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a)il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che avrà luogo con le seguenti modalità telematiche indicate alle pagine 10-11 dell'ordinanza di vendita (cd. VENDITA ASINCRONA) e che di seguito letteralmente si trascrivono:

"Gara tra gli offerenti"

DISPONE:

*- che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.*

In particolare: i) 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; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) 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 11.00 del giorno indicato per la vendita, nei locali del Tribunale e secondo la prenotazione della aula dedicata;

- la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara;

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo, o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato e sempre nei locali del Tribunale, secondo disponibilità della aula dedicata;

PRECISAZIONI: 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; il professionista non farà coincidere i giorni della gara con il sabato e la domenica;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

- che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

DISPONE:

- che il professionista delegato proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia);”

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini fissati a pagina 6 dell'ordinanza di vendita: “*il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di*

prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta”;

c) il professionista procederà infine come indicato sempre a pagina 6 dell'ordinanza di vendita nella maniera che segue:

“-qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

-qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali”.

C) AGGIUDICAZIONE E ATTIVITÀ CONCLUSIVE

Il saldo-prezzo, come precisato a pagina 6 dell'ordinanza di vendita, dovrà essere versato non oltre il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.).

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al *Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, procedura esecutiva, n. 301/ 2022 R.G.E.*

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione verrà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime

condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme) rimanendo per l'effetto autorizzato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare **anche una somma idonea a coprire le spese di vendita e trasferimento a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato.**

Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

D) REGIME DELLA VENDITA e RINVIO

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata.

L'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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 e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

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

E) CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Lo scrivente professionista delegato, come determinato a pagina 11 dell'ordinanza, provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) 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.

Lo scrivente professionista delegato provvederà a: 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 – nell'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 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.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art.490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente secondo le seguenti modalità fissate a pagina *11 e 12* dell' ordinanza di vendita:

1. Inserimento di un annuncio sul “**Portale delle Vendite Pubbliche**” e dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie che raffigurino idoneamente i beni; Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) **sui siti internet www.astegiudiziarie.it, 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, se espressamente richiesto dal creditore, ed in giorno festivo sul seguente 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. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile 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;

6. 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 al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l’efficacia del messaggio pubblicitario.

A tal fine il custode prenda immediato contatto (e comunque entro 10 giorni dalla presente ordinanza) con la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa inviando una email all’indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile (e comunque al massimo entro 30 giorni dalla presente ordinanza) per la realizzazione del virtual tour 360° degli immobili in vendita.

Il referente della società dovrà essere accompagnato dal custode per consentire l’accesso agli immobili pignorati.

Si specifica che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita e devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l’avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; che inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

AVV. ANIELLO MELORIO