

*avv. Laura Donatiello*

Via Seggio dei Cavalieri n. 21 – 81043 Capua (Ce)

Cel 333 8260298

pec: lauradonatiellostudiolegale@pec.it

mail: [laura.donatiello@libero.it](mailto:laura.donatiello@libero.it)

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
***Esecuzioni Immobiliari***

Ai sensi dell'art.570 e segg. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 283/2023

*G.E. Dott. Roberto Peluso*

La sottoscritta avvocato Laura Donatiello, con studio in Capua (Ce) alla Via Seggio dei Cavalieri n. 23, delegata con ordinanza del 08/10/2024 dal G.E. Dott. Roberto Peluso della IV Sezione Civile del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere al compimento delle operazioni di vendita *ex art. 591-bis* c.p.c. dei beni di cui appresso nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 283/2023, vista la relazione di stima del 20/06/2024 a firma del perito incaricato dal Tribunale Ing. Salvatore De Prisco agli atti della procedura.

**AVVISA**

Che il giorno **19/02/2025, alle ore 09:30**, procederà, davanti a sé, ai sensi degli art. 571 e ss. c.p.c., alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate. Si precisa che:

- (a). le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore **23:59 del giorno 18/02/2025**;
- (b). qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- (c). nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI BENI IN VENDITA**

### **LOTTO N.1**

Diritto di piena proprietà di appartamento al piano terra di un complesso di edifici di cui quello a cui appartiene l'immobile staggito è costituito da quattro piani fuori terra più un piano mansardato e un piano seminterrato che ospita box. L'edificio ha una struttura in calcestruzzo armato con solai piani e copertura a falde. L'esterno dell'edificio si presenta tinteggiato e in buone condizioni manutentive. All'immobile staggito vi si accede da Viale Ferrovia con accesso pedonale oltreché da una traversa del Viale dove si trova l'area esterna esclusiva dell'appartamento tramite cui vi ha accesso sia pedonale che carrabile. Il cespite è così composto: ingresso e disimpegno, soggiorno, ripostiglio, cucina, due camere, due bagni, un balcone e un'area esterna esclusiva. Le pareti sono tinteggiate con colori chiari mentre le pareti dei bagni e la parete retrostante la cucina sono rivestite con piastrelle. La pavimentazione è in gres, le porte interne sono in legno, le finestre in pvc con grate di protezione fisse in ferro. L'area esterna risulta pavimentata tranne che per la presenza di alcune aiuole. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento che risultavano funzionanti al momento dell'accesso. Nel complesso l'immobile si trova in buone condizioni manutentive.

### **CONFINI LOTTO N.1**

Il cespite confina a Nord, con suolo comunale; Est, con suolo comunale; Sud, con pianerottolo e altra u.i.u. della p.lla 5124; Ovest, con altra u.i.u. della p.lla 5124.

### **DATI CATASTALI LOTTO N.1**

Censito al Catasto Fabbricati di Capua al foglio 41 particella 5124 sub. 14 categoria A/2 Classe 5 Consistenza 5,5 vani Rendita € 596,51. Superficie commerciale: 130,41 mq.

### **ZONA URBANISTICA LOTTO N.1**

Il bene su descritto è situato nel comune di Capua (CE) al Viale Ferrovia 30/B. Detta via si trova appena fuori il centro del Comune, in una zona a prevalente destinazione residenziale. Il Municipio, e quindi il centro della città, si trova a circa 1,6 km ma nei dintorni si trovano tutti i servizi di prima necessità, nonché la stazione ferroviaria della città.

## VINCOLI LOTTO N.1

Non vi sono vincoli paesaggistici o archeologici, non si riscontra la presenza di altri procedimenti esecutivi, civili né sequestri penali, atti di servitù. I beni oggetto della perizia non ricadono sul suolo demaniale e pertanto non vi è alcun provvedimento di declassamento. I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico o da altro peso derivante da alcuno dei suddetti titoli.

## REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA LOTTO N.1

Per quanto concerne la regolarità catastale ed edilizia, le notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) e sue successive modificazioni ed integrazioni, la conformità e lo stato dei luoghi dell'immobile e la dettagliata descrizione dello stesso, si fa espresso riferimento e rinvio alla relazione di stima del 20/06/2024 a firma del perito incaricato dal Tribunale Ing. Salvatore De Prisco agli atti della procedura, che qui deve intendersi per integralmente riportata come parte integrante e sostanziale della vendita di cui gli interessati hanno l'onere di prenderne preliminare visione, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, pubblicate sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché disponibili per la consultazione presso lo studio della sottoscritta delegata alla vendita sito in Capua alla Via Seggio dei Cavalieri n. 21. In particolare della summenzionata perizia estimativa si porta a conoscenza quanto segue:

*“L'edificio di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato con Concessione Edilizia n. 9/81 del 24/01/1981 e successive varianti n. 9/81 bis del 19/08/1982 e Conformità n. 35/84 del 30/07/1984 rilasciate dal Comune di Capua. Da un'attenta analisi delle planimetrie catastali attuali e la situazione reale dei luoghi sono emerse le seguenti difformità per il Lotto 1: - diversa distribuzione interna degli spazi; - diversa sistemazione dello spazio esterno e la presenza dei due cancelli, pedonale e carrabile, non riportati in planimetria catastale”.*

## IMPIANTI LOTTO N.1

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno

2015, datato 02.02.2016 bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00. Non verrà consegnato all'aggiudicatario l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile subastato, né il certificato di agibilità.

### **STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO N.1**

Al momento dell'accesso, così come riportato anche nel verbale delle operazioni peritali, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultavano, il Lotto 1 in possesso del Sig. *omissis* che occupa l'immobile in uno alla propria famiglia con contratto di locazione redatto in data 01/07/2023, in fase di registrazione. Per detta occupazione gli occupanti versano regolarmente indennità di occupazione così come determinata dal Perito.

### **ONERI CONDOMINIALI LOTTO N.1**

In base agli accertamenti e le notizie raccolte si riscontra la presenza di un Condominio "Parco Azalee" il cui amministratore ha dichiarato che non vi sono, al momento, spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute né provvedimenti giudiziari in corso relativo al cespite pignorato. L'amministratore p.t. ha fornito l'ammontare delle spese condominiali scadute ma ancora non pagate che ammontano a 580,59 €.

### **PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA PRESENTABILE LOTTO N.1**

Il **prezzo base** della vendita è stato determinato in € **90.100,00** prezzo di cui alla relazione di stima a firma del perito Ing. Salvatore De Prisco, con la precisazione che l'**offerta minima** presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al predetto prezzo base e comunque non inferiore a € **67.575,00**.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI BENI IN VENDITA**

#### **LOTTO N.2**

Diritto di piena proprietà di box al piano seminterrato di un complesso di edifici di cui quello a cui appartiene l'immobile staggito è costituito da quattro piani fuori terra più un piano mansardato e un piano seminterrato che ospita il box. L'edificio ha una struttura in calcestruzzo armato con solai piani e copertura a falde. L'esterno dell'edificio si presenta tinteggiato e in buone condizioni manutentive. Il box è composto da un unico ambiente che si trova allo stato

grezzo, i muri non risultano intonacati. La pavimentazione è in piastrelle, la saracinesca d'ingresso è di tipo basculante. L'immobile è dotato di impianto elettrico che al momento dell'accesso risultava funzionante. Nel complesso il box si trova in discrete condizioni manutentive.

### **CONFINI LOTTO N.2**

Il cespite confina a Nord, area comune di manovra; Est, con altra u.i.u. della p.lla 5124; Sud, con altra u.i.u. della p.lla 5124; Ovest, altra u.i.u. della p.lla 5124.

### **DATI CATASTALI LOTTO N.2**

Censito al Catasto Fabbricati di Capua al foglio 41 particella 5124 sub. 80 categoria C/6 Classe 6 Consistenza 13 m Rendita € 51,70. Superficie commerciale: 9,13 mq.

### **ZONA URBANISTICA LOTTO N.2**

Il bene su descritto è situato nel comune di Capua (CE) al Viale Ferrovia 30/B. Detta via si trova appena fuori il centro del Comune, in una zona a prevalente destinazione residenziale. Il Municipio e quindi il centro della città si trova a circa 1, 6 km ma nei dintorni si trovano tutti i servizi di prima necessità, nonché la stazione ferroviaria della città.

### **VINCOLI LOTTO N.2**

Non vi sono vincoli paesaggistici od archeologici, **non si riscontra la presenza di altri procedimenti esecutivi, civili né sequestri penali, atti di servitù. I beni oggetto della perizia non ricadono sul suolo demaniale e pertanto non vi è alcun provvedimento di declassamento. I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico o da altro peso derivante da alcuno dei suddetti titoli.**

### **REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA LOTTO N.2**

**Per quanto concerne la regolarità catastale ed edilizia, le notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) e sue**

successive modificazioni ed integrazioni, la conformità e lo stato dei luoghi dell'immobile e la dettagliata descrizione dello stesso, si fa espresso riferimento e rinvio alla relazione di stima del 20/06/2024 a firma del perito incaricato dal Tribunale Ing. Salvatore De Prisco agli atti della procedura, che qui deve intendersi per integralmente riportata come parte integrante e sostanziale della vendita di cui gli interessati hanno l'onere di prenderne preliminare visione, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, pubblicate sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché disponibili per la consultazione presso lo studio della sottoscritta delegata alla vendita sito in Capua alla Via Seggio dei Cavalieri n. 21. In particolare della summenzionata perizia estimativa si porta a conoscenza quanto segue:

*“L'edificio di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato con Concessione Edilizia n. 9/81 del 24/01/1981 e successive varianti n. 9/81 bis del 19/08/1982 e Conformità n. 35/84 del 30/07/1984 rilasciate dal Comune di Capua. Dagli atti inoltrati dal Comune di Capua non si rinveniva il piano seminterrato. Da un'attenta analisi delle planimetrie catastali attuali e la situazione reale dei luoghi sono emerse le seguenti difformità per il lotto n° 2. Diversa distribuzione interna degli spalti. Per eliminare le suddette difformità bisognerà procedere alla presentazione di nuovi DOCFA per aggiornamento della planimetria per un costo totale, comprensivo di oneri e spese tecniche di circa 500,00 €”.*

## **IMPIANTI LOTTO N.2**

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, vista la tipologia di immobile, non bisognerà procedere alla redazione dell'APE.

## **STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO N.2**

Al momento dell'accesso, così come riportato anche nel verbale delle operazioni peritali, l'immobile relativo al Lotto n° 2 risultava nella disponibilità dell'esecutato.

## **ONERI CONDOMINIALI LOTTO N.2**

In base agli accertamenti e alle notizie raccolte si riscontra la presenza di un Condominio “Parco Azalee” il cui amministratore ha dichiarato che non vi sono, al momento, spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute né provvedimenti giudiziari in corso relativo al cespite

pignorato. L'amministratore p.t. ha fornito l'ammontare delle spese condominiali scadute ma ancora non pagate che ammontano a 580,59 €.

### **PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA PRESENTABILE LOTTO N.2**

Il **prezzo base** della vendita è stato determinato in € **5.100,00** prezzo di cui alla relazione di stima a firma del perito Ing. Salvatore De Prisco, con la precisazione che l'**offerta minima** presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al predetto prezzo base e comunque non inferiore ad **3.825,00 €**.

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

Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM S.P.A.; Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Laura Donatiello.

### **OFFERTA**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al **10% del prezzo offerto**) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara. Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

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

a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;

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

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

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto denominato "**CONTO CAUZIONE**" aperto presso la Banca di Credito Popolare Agenzia di Santa Maria Capua Vetere intestato al "Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Proc. Esec. RGE n 283/2023" di cui al seguente IBAN: IT 56 O 05142 75040 CC1646056862.
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all' offerente.

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

## **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

(b). direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

**Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.** L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** con la precisazione che:

a). l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b). l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Si comunica, inoltre, che: -nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato: [lauradonatiellostudiolegale@pec.it](mailto:lauradonatiellostudiolegale@pec.it);

c). nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si

intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### CAUZIONE

**L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario in essere presso la Banca di Credito Popolare Agenzia di Santa Maria Capua Vetere intestato al "Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Proc. Esec. RGE n 283/2023" di cui al seguente IBAN: IT 56 O 05142 75040 CC1646056862. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva RGE 283/2023 Lotto N. .... versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta** - Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:**

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

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico

esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

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

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente,

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

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

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

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

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

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

- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'**UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- **la gara avrà termine trascorse ventiquattro 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 la disponibilità dell'aula dedicata;

Si precisa che:

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

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

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

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "prezzo base d'asta" stabilito per ciascun lotto, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al prezzo base d'asta come innanzi precisato e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

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

### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione. Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Santa

Maria Capua Vetere Proc. Esec. RGE n 283/2023” o con bonifico bancario sul conto corrente bancario denominato “**CONTO PREZZO**” intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Proc. Esec. RGE n. 283/2023 vincolato all’ordine del Giudice dell’esecuzione, in essere presso la Banca di Credito Popolare di cui al seguente IBAN: IT 41 P 05142 75040 CC1646056863, con causale “**Proc. Esecutiva RGE n. 283/2023 Lotto n..... versamento prezzo**”.

L’aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 575 c.p.c. In caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

### **FONDO SPESE**

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

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al “Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Proc. esec. n. RGE 283/2023 Lotto n. ....” o con bonifico bancario sul conto corrente bancario vincolato all’ordine del professionista delegato, intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere proc. Esec. n. RGE 283/2023, denominato “**CONTO SPESE**” in essere presso la Banca di Credito Polpolare di cui al seguente IBAN: IT 71 N 05142 75040 CC1646056861.

L’emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all’esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell’aggiudicatario.

### **PRECISAZIONI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all’esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa

venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico della procedura. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità. Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017). L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

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

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

### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

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

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all’esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell’offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d’asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all’esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d’asta. Il professionista delegato provvederà a:

i) determinare in sede di assegnazione l’ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l’ammontare del conguaglio dovuti dall’assegnatario;

ii) a fissare all’assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell’eventuale conguaglio dovuti;

iii) a trasmettere al giudice, all’esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

### **RICHIESTA DI VISITA DELL’IMMOBILE**

Gli interessati all’acquisto, prima dell’asta, potranno visionare l’immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Laura Donatiello che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell’ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo. La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche.

### **PUBBLICITA’ LEGALE**

L’avviso di cui all’art. 570 c.p.c. e l’avviso di cui all’art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

a) inserimento di un annuncio sul “Portale delle Vendite Pubbliche” di cui all’art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell’avviso di vendita, dell’ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

b) inserimento dell’ordinanza di vendita, dell’avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno

quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c) pubblicazione - tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Immobiliare.it e Idealista.it almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto in vendita ed il valore d’asta e l’offerta minima, nonché l’indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

d) invio almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l’immobile da porre in vendita.

e) Pubblicazione dell’avviso almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul quotidiano Il Mattino

f) 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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato avv. Laura Donatiello. Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell’ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

Capua, 5.12.24

Il Professionista Delegato  
*avv. Laura Donatiello*