

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**- AVVISO DI VENDITA -**

Il professionista delegato Avv. Maria Annunziata Chiarizio, con studio in Santa Maria a Vico (CE) alla Via Appia 317, iscritto nell'albo degli avvocati del foro di Santa Maria Capua Vetere;

- vista la delega del G.E., dott.ssa Giuseppina Vecchione, ex lege 302/98;

- letti gli atti del procedimento esecutivo n.203/2022, contro:

- promosso con atto di pignoramento dell' [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] al Reg. Gen. n. [REDACTED] e al Reg. Part. n. [REDACTED];

Creditore Pignorante:

[REDACTED] BPER Banca S.p.a. (P.IVA 03830780361), rappresentata, giusta procura a rogito del Notaio dott. Franco Soli del 17.12.2021 - rep. n. 49440, racc. n. 14898, da BPER Credit Management S.C.p.A. (C.F. 03667810364 P.IVA 03830780361);

letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. c.p.c.;

**AVVISA CHE IL GIORNO**

**18 FEBBRAIO 2025 alle ore 10:00**

**SI PROCEDERÀ ALLA VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITÀ TELEMATICHE**

**(CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA)**

degli immobili ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

\*\*\*\*\*

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate 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.

La presente vendita telematica avverrà attraverso il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 23:59 del 17 FEBBRAIO 2025.

La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa ha luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che in caso di plurime offerte ammissibili si procederà a gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche di seguito indicate.

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali saranno svolte dal professionista delegato presso l'aula dedicata alle vendite delegate del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere.

### **OFFERTA DI ACQUISTO**

L'offerta d'acquisto dovrà 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 ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Per la presentazione dell'offerta è necessario essere muniti di firma digitale e di una casella di posta elettronica certificata.

Si consiglia una attenta lettura delle indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia a cui espressamente si rinvia ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)).

Si specifica che il Ministero trasmetterà al gestore della vendita telematica unicamente le offerte presentate nelle forme e modalità corrette.

### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- 1) documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- 2) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente (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);
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata all'avvocato;
- 6) 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.

## CAUZIONE

L'importo della cauzione è fissato nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario, aperto presso la Banca di Credito Cooperativo Terra di Lavoro "S.Vincenzo de' Paoli" scpa", intestato a "ESEC. IMM. N.203/2021 R.G.E. TRIBUNALE S.M.C.V." ed avente il seguente IBAN: IT36P089877504000000003275.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si evidenzia che: a) l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; b) in caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con bonifico, da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, sul conto corrente dallo stesso utilizzato per il versamento. Qualora l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

## SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà 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 va sottoscritta e trasmessa con le seguenti modalità alternative:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure

- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 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 (si precisa che tale 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).

L'offerta ed i relativi documenti allegati va 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, l'offerta deve essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato (mariachiarizio@pecstudio.it).

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.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte. Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)), accedendo alla stessa – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute con comunicazione effettuata alla casella pec utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'atto della vendita il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini indicati;
- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA**

❖ In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima) l'offerta

sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

❖ In caso di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI:

si procederà alla gara tra gli offerenti che avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta.

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

La gara avrà inizio dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine trascorse 24 ore dal momento dell'avvio della gara.

Ogni partecipante: a) potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; b) potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno stesso del termine della gara.

La migliore offerta sarà individuata 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.

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, non si darà luogo all'aggiudicazione ma si procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **SALDO PREZZO E SPESE**

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere a versare, entro il termine indicato in offerta ovvero - in mancanza o nel caso in cui sia stato indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato - entro 120 giorni dall'aggiudicazione: a) l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); b) un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al 25% del prezzo di aggiudicazione), a titolo forfettario per gli oneri e le spese

di vendita, salvo integrazione, qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente, o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

I versamenti relativi al saldo prezzo ed alle spese potranno essere effettuati nei modi seguenti:

- mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura che verrà comunicato all'aggiudicatario (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione che verranno acquisite a titolo di multa.

### **PRECISAZIONI**

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

La vendita avviene 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.

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.

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

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

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del professionista delegato.

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

### **SULLA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

Se l'immobile è occupato, nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo (o al più tardi nel termine di 30 giorni dal detto versamento).

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art.560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n.8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c. primo comma almeno 70 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte;
2. Inserimento, unitamente alla perizia di stima su rete Internet al seguente indirizzo [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
3. Pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto ed in giorno festivo sul Corriere del Mezzogiorno almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
4. Distribuzione di n.500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
5. Pubblicazione di un avviso sintetico tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it e Idealista.it almeno 40 giorni prima della data fissata per la vendita;
6. Realizzazione del Virtual Tour 360° e pubblicazione dello stesso su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) ;

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

### **PRECISAZIONI**

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per il tramite del custode giudiziario, Avv. Maria Annunziata Chiarizio (cell. 329.3250910), facendone richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

LOTTO UNICO

#### **OGGETTO:**

Lotto così composto:

1/1 dei diritti di proprietà dell'unità immobiliare residenziale sita in Sessa Aurunca (CE) – Fraz. Carano - Via Arco N° 21.

L'unità immobiliare residenziale è situata ai piani I°- II° di un fabbricato per civili abitazioni ed è composta da i seguenti ambienti: P.I°: soggiorno, pranzo - cucina, bagno, terrazzo; P.II°: soggiorno, camera 1, camera 2, bagno.

L'unità immobiliare residenziale è dotata di una corte interna in comune.

L'unità immobiliare residenziale è INTERCLUSA, pertanto l'accesso avverrà mediante la costituzione di una servitù di passaggio coattiva sul terrazzo della contigua unità immobiliare residenziale Sub 20 NON oggetto di pignoramento. Inoltre, al proprietario del Sub 20 sarà corrisposta una Indennità da detrarre, in sede di valutazione, al Valore di Mercato dell'immobile staggito.

#### **CONFINI:**

L'unità immobiliare residenziale ai piani I°- II° confina: a Nord con Via Arco e con la P.lla 115, ad Est con l'unità immobiliare residenziale P.lla 114 - Sub 22 di proprietà [REDACTED], a Sud con il cortile interno, ad Ovest con l'unità immobiliare residenziale P.lla 114 - Sub 20 di proprietà [REDACTED].

#### **DATI CATASTALI:**

L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca (CE) al Foglio 184, P.lla 114, Sub 19.

#### **CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE:**

Il descritto stato dei luoghi dell'unità residenziale corrisponde alla consistenza catastale indicata nella scheda planimetrica.

L'edificio per civili abitazioni, contenente l'unità immobiliare residenziale staggita, è stato realizzato in data antecedente l'entrata in vigore della Legge Urbanistica N° 1150 del 17/08/1942, successivamente per il Sub 19 è stata rilasciata la seguente autorizzazione amministrativa:

Concessione Edilizia in Sanatoria N° 62/2010 del 24/02/2011 riferita alla Pratica N° 100 - Prot. N° 29298 del 23/11/2004, ai sensi della Legge N° 326 - art. 32 del 24/11/2003, cui E' conforme lo stato dei luoghi.

L'unità residenziale staggita, NON è dotata di Agibilità in quanto NON richiesta dagli aventi diritto, l'eventuale aggiudicatario potrà ottenerla mediante S.C.A. ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/2001.

#### **SERVITÙ E PERTINENZE:**

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

Nello specifico, si precisa che l'unità immobiliare residenziale è INTERCLUSA, pertanto l'accesso avverrà mediante la costituzione di una servitù di passaggio coattiva sul terrazzo della contigua unità immobiliare residenziale Sub 20 NON oggetto di pignoramento. Inoltre, al proprietario del Sub 20 sarà corrisposta una Indennità da detrarre, in sede di valutazione, al Valore di Mercato dell'immobile staggito.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Libero da persone.

### PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D’ASTA:

Euro 85.000,00

### OFFERTA MINIMA:

Euro 63.750,00

Il compendio immobiliare pignorato risulta meglio indicato e descritto nella relazione di stima del 02.02.2024 (come successivamente integrata con relazioni del 04.05.2024 e del 31.05.2024 depositata il 03.06.2024) e relativi allegati a firma dell’Esperto Stimatore, alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica dello stesso.

\*\*\*\*\*

### PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Si avvisano i creditori (procedente ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato **entro 30 giorni dall’aggiudicazione; in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.**

Alla precisazione del credito dovranno essere tassativamente allegati i seguenti atti:

- a) precisazione del credito secondo il modello predisposto dall’ufficio;
- b) specifica analitica delle spese e delle competenze maturate in favore del difensore del creditore;
- c) documenti giustificativi delle eventuali spese in prededuzione ex art. 2770 cc;
- d) eventuale nota d’iscrizione ipotecaria relativa al credito;
- e) documentazione attestante l’esito infruttuoso della preventiva esecuzione mobiliare in caso di crediti di cui si chiede la collocazione privilegiata sussidiaria sugli immobili ai sensi dell’art. 2776, comma 2 e 3 c.c. (in mancanza il credito sarà considerato chirografario);
- f) dichiarazione delle modalità di pagamento delle somme assegnate in sede di riparto e indicazione delle eventuali coordinate bancarie del conto corrente su cui accreditare le stesse, tenendo presente che il conto corrente dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione di difensori e di terzi.

Santa Maria a Vico, 09.12.2024

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**  
**Avv. Maria Annunziata Chiarizio**