

Avv. Vincenzo Piccone  
Via Carlo Poerio,80026-casoria  
Tel.08118266847  
Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**

**(con eventuale gara in modalità asincrona)**

**ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.**

**Proc. Esec. RGE n. 243/23 – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Trib. Santa Maria Capua Vetere – GE Dott. Roberto Peluso**

L'avv. Vincenzo Piccone, con studio in Casoria alla via –Carlo Poerio, 23, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare, in seguito descritta

- vista la delega del G.E. dott. Roberto Peluso del 22.07.2023, comunicata in data in pari data.

**A V V I S A C H E**

il giorno **12/03/2025 alle ore 11:00** dinanzi al sottoscritto professionista delegato, **presso lo studio del delegato, con riferimento alla** consistenza immobiliare, meglio descritta in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter. disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.2015, n. 32, **si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione delle medesime ed eventualmente all'avvio della gara con modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.**

**Gestore della vendita telematica: EDICOM spa**

**Portale del gestore della vendita telematica: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)**

**Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: professionista delegato avv. Vincenzo Piccone**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**BENI IN VENDITA**

**LOTTO UNICO IN VENDITA**

Il bene di cui al presente avviso è descritto indicativamente e sommariamente nelle sue principali caratteristiche e, per la relativa migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale e ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e che,

Avv. Vincenzo Piccone  
Via Carlo Poerio, 23  
80026-casoria  
Tel.08118266847  
Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione e nelle forme scaricabili via internet sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

## **DESCRIZIONE DEL LOTTO IN VENDITA**

### **LOTTO UNICO**

**Prezzo BASE d'asta: euro 38.000,00**

**PREZZO OFFERTA MINIMA: EURO 28,500,00**

#### **OFFERTA UNICA SEGRETA**

Trattasi del pignoramento della quota di 1/1 della **piena proprietà** di un appartamento al piano primo in San Nicola la Strada, via Pilade Bronzetti, vicolo Luigi Vanvitelli snc.

Il diritto reale pignorato è **correttamente indicato** nell'atto di pignoramento e corrisponde a quello in titolarità dei debitori eseguiti per aver acquisito lo stesso con atto di compravendita per Notaio Concetta Palermiti del 24/04/2007 trascritto il 04/05/2007 ai nn. 28783/14595

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento risultano i seguenti:

Comune di San Nicola La Strada (CE) alla via Pilade Bronzetti, vicolo Luigi Vanvitelli e precisamente: Appartamento ubicato al primo piano, composto da tre vani catastali, distinto al NCEU di detto Comune al FG 8, MAP 5101, SUB 5, via Pilade Bronzetti vicolo Luigi Vanvitelli, piano 1, Cat. A/4, Cl.4, vani 3, R.C. Euro 154,94.”

Tali dati catastali risultano perfettamente coincidenti con quelli attuali.

I beni staggiti, ai fini della migliore collocazione sul mercato immobiliare, saranno posti in vendita come LOTTO UNICO, trattandosi di un'abitazione unifamiliare la cui divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

L'appartamento sub 5 confina con:

- via F. Stellato a nord;
- fabbricato p.lla 5100 ad est;
- corte comune p. lla 241 a sud.

Si riporta di seguito il confronto tra l'ortofoto satellitare e l'estratto della mappa catastale, da cui si evince l'esatta ubicazione del LOTTO UNICO [cfr. allegato n. 2 \_ Ortofoto ed estratto foglio di mappa catastale dell'elaborato peritale dell'esperto estimatore).

## **INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

Come anticipato, il pignoramento inerisce un appartamento al piano primo in San Nicola la Strada (CE) via Pilade Bronzetti, vicolo Luigi Vanvitelli SNC.

Il LOTTO UNICO è parte di una corte accessibile dal vicolo cieco denominato “Luigi Vanvitelli” che si diparte da via Pilade Bronzetti; la detta corte è l’ultima a sinistra per il visitatore che vi accede.

Superato l’androne, la scala esclusiva che consente l’accesso al LOTTO UNICO è ubicata nell’angolo nord/ovest.

L’appartamento si compone di due camere, una cucina e un wc, oltre al disimpegno, avente anche funzione di ingresso.

Nel disimpegno è presente una botola di accesso al sottotetto, non ricompreso nel LOTTO UNICO.

## **Caratteristiche e destinazione della zona**

Il LOTTO UNICO è ubicato nei pressi del centro del Comune di San Nicola la Strada ed in particolare a meno di cinquecento metri dalla sede del municipio e dalla chiesa principale.

Il vicolo in cui lo stesso ricade è stretto; ivi sono presenti per lo più fabbricati costruiti in epoca non recente.

L’intera zona ha vocazione prevalentemente residenziale ed è caratterizzata dalla presenza di fabbricati a corte, tipologia edilizia ampiamente diffusa nel centro storico; fruisce di beni e servizi di prima necessità; sono presenti a poca distanza: chiese, uffici postali, banche, scuole e farmacie.

Circa i collegamenti viari, percorrendo via Pilade Bronzetti nella direzione obbligata verso sud, e svoltando a sinistra, a circa 700 metri, è possibile immettersi su viale Carlo III, e così raggiungere agevolmente la città di Caserta a nord, nonché immettersi nell’autostrada A1 a sud.

## **PARTI COMUNI**

In base all’atto di acquisto, le parti comuni sono definite come per legge; si legge infatti: *“La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite venduto si trova, con ogni azione e ragione, annessi e connessi, usi e diritti, attinenze, pertinenze, accessioni, accessori, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni e condominiali del fabbricato cui*

Avv. Vincenzo Piccone  
Via Carlo Poerio, 23  
80026-casoria  
Tel.08118266847  
Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

*quanto venduto appartiene, da considerarsi comuni ai sensi dell'art.1117 C.C.; il tutto come pervenuto e posseduto dalla parte venditrice”.*

Non vi è elaborato planimetrico che identifichi catastalmente i Beni Comuni Non Censibili.

## **SUPERFICI**

Il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento al piano primo, avente altezza interna pari a 3,00 ml, così composto:

una cucina, n. 2 camere, un wc oltre al disimpegno, avente funzione di ingresso, e scala di accesso.

Superficie 89 mq

Segue la determinazione della superficie calpestabile ed il calcolo della superficie commerciale che ammonta a 99 mq.

## **Condizioni di manutenzione, caratteristiche strutturali e impiantistica**

Il LOTTO UNICO vige in mediocri condizioni manutentive, trovandosi in stato di abbandono; sono presenti locali fenomeni infiltrativi; è altresì evidente il distacco della pavimentazione e del rivestimento nel bagno.

Il fabbricato, di cui il LOTTO UNICO è parte, è realizzato con struttura in muratura di tufo; la scala di accesso è in cemento armato; le strutture orizzontali (solai) sono in latero-cemento. I tramezzi sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8, in opera con malta di calce. Il pavimento è in ceramica di vecchia fattura, analogamente ai rivestimenti del bagno e alle pareti del vano adibito a cucina. Le porte interne sono in legno e vetro; le porte esterne sono in legno; gli oscuramenti sono costituiti da avvolgibili in PVC.

Non è presente l'impianto di riscaldamento; è necessario adeguare l'impianto elettrico alla normativa vigente (Legge 37/08); le spese di adeguamento sono pari ad € 5.000,00. L'unità pignorata non è dotata di attestato di prestazione energetica; la spesa preventivabile per la produzione dello stesso è pari ed **euro 250,00.**

**È verificata la conformità soggettiva**, ovvero l'allineamento tra la ditta catastale e gli intestatari del bene, quali risultanti dai registri immobiliari, a meno della voltura a favore di xxxx, coniuge di xxxx, i quali, in regime di comunione legale, hanno acquistato i beni da xxxx.

**Non sono state registrate variazioni dei dati identificativi catastali essenziali**, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno successivamente al pignoramento del 08/09/2023 ed alla trascrizione del 11/10/2023.

Lo stato attuale dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale dell'appartamento [**cf. allegato n.8\_Planimetria catastale San Nicola la Strada NCEU F. 8 p.lla 5101 sub 5 dell'elaborato peritale dell'esperto estimatore**], in quanto:

- la scala di accesso e il disimpegno non risultano delimitati da mura o muretti ovvero da murature perimetrali;
- non risultano coerenti gli infissi (come rappresentati, gli infissi sembrerebbero posti a distanza ordinaria dal pavimento; in realtà, a confine sud, sono presenti tre luci); non è riportata la botola nel disimpegno né la finestra nel bagno. Verificare anche [**cf. allegato n. 9\_Descrizione grafica delle difformità catastali dell'elaborato peritale dell'esperto Estimatore**], riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia. Al fine di recuperare la perfetta conformità catastale, sarà necessario l'aggiornamento planimetrico con pratica di DOCFA, per la quale è opportuno quantificare una spesa **di € 500,00**.

**È possibile riassumere nel seguente prospetto sintetico l'oggetto della vendita:**

**LOTTO UNICO**– piena proprietà di un appartamento al piano primo con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, in San Nicola la Strada (CE), via Pilade Bronzetti, vicolo Luigi Vanvitelli snc; si compone di una cucina, due camere, un wc, oltre al disimpegno, che funge anche da ingresso, ed alla scala; si rileva la presenza di una botola di accesso al sottotetto, quest'ultimo non facente parte del lotto di vendita; l'appartamento confina con: via F. Stellato a nord, fabbricato p.lla 5100 ad ovest, corte comune a sud; è riportato nel **N.C.E.U Comune di San Nicola la Strada (CE) Foglio 8 p.lla 5101 sub 5**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine alla realizzazione delle murature esterne della scala e del disimpegno, nonché agli infissi esterni e alla botola di accesso al sottotetto; non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie; l'edificazione dell'immobile è antecedente il 1942, per cui lo stesso è da considerare regolare, salvo denunciarne la consistenza implementando CILA all'Ufficio preposto.

Il LOTTO UNICO è stato realizzato sul terreno: Foglio 8 Particella 5101 con qualità: Ente Urbano, Superficie: 111 m<sup>2</sup>, costituito a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del 18/08/2005 Pratica n. CE0195719 in atti dal 18/08/2005

La variazione ha soppresso i seguenti immobili:

Comune: SAN NICOLA LA STRADA (I056) (CE)

*Foglio 8 Particella 235*

*Foglio 8 Particella 236*

*Foglio 8 Particella 237*

Che identificavano l'immobile all'impianto.

I diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000, in piena proprietà dei debitori eseguiti, coniugati in regime di comunione dei beni, corrispondono a quelli trasferiti in forza del titolo di provenienza trascritto in loro favore.

**Non vi è certificato di agibilità.**

Il LOTTO UNICO, risulta essere incluso in Zona B1 [edificate di ristrutturazione urbanistica] in base al Piano Regolatore Generale vigente e non è sottoposto a vincolo ex Lege 428/1993 [**cfr. allegato n. 16\_Certificato di destinazione urbanistica come da elaborato peritale dell'esperto estimatore**].

**È opportuno precisare** che non è possibile beneficiare di nessuna delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01/10/1983), art. 39 della legge n. 724 del 1994 (opere abusive ultimate successivamente al 01/10/1983 ma entro la data del 31/12/1993 a condizione che i limiti dimensionali non eccedano una volumetria di 750 metri cubi ovvero gli ampliamenti non superiori al 30% della volumetria assentita); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (opere abusive ultimate entro la data del 31/03/2003 con un incremento dimensionale non superiore al 30 per cento della volumetria esistente o, in alternativa, non superiore a 750 mc, per gli interventi abusivamente realizzati sul patrimonio edilizio già esistente); in quanto la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento, ovvero la data del contratto di mutuo fondiario, stipulato dai debitori eseguiti con Banca per la Casa spa, creditore precedente, è il 24/04/2007, pertanto successiva all'ultimo condono.

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale; dalla ricerca telematica esperita presso Banca dati dell'Agenzia del Demanio, attraverso il portale Open Demanio, è emerso che il LOTTO UNICO, in San Nicola la Strada NCEU f.8 p.la 5101 sub 5, non risulta ricompreso tra i beni appartenenti allo Stato.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello né uso civico. Nel Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli Usi Civici in Napoli del 05/03/1928, relativo al Comune di San Nicola la Strada, si può leggere che, "non vi sono operazioni da eseguire", pertanto è disposta l'archiviazione degli atti [**cfr. allegato n. 23 \_ Copia Ordinanza Usi Civici -vds elaborato dell'esperto estimatore**].

Il bene non è soggetto ad amministrazione condominiale.

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

L'offerta, UNA OFFERTA SINGOLA per l'unico LOTTO cui l'offerente abbia interesse, dovrà essere presentata esclusivamente con le modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)).

**Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita e precisamente entro le ore 13:00 del giorno 11/03/2025**

**La vendita, in modalità telematica, si terrà il giorno 12/03/2025 alle ore 11:00 dinanzi al sottoscritto professionista delegato, presso l'aula virtuale ( sala aste) del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;**

**MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

**IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la società. **EDICOM SPA**

**IL PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

**IL REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato avv. **Vincenzo Piccone**

**OFFERTA**

1) L'offerta, come detto, può essere presentata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica", fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione pari 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 la apposita funzione di iscrizione alla gara.

2) L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- 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 dell'offerente (se diverso dal presentatore) e 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 legale tutore), anagrafici e contatti;

- d) 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;
- e) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- f) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- g) il numero o altro identificativo del lotto;
- h) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- i) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni), i dati di versamento della cauzione e i dati di restituzione della cauzione, numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato 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, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- m) l'eventuale recapito di Telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- n) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima, dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.
- 3) 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.
- 4) All'offerta dovranno essere **allegati**:
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo;
  - 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);
  - 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; - 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;

- se l'offerta sia 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.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- 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 degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, 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 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, D.M. n. 32 del 2015.

5) L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che:

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

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità 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).

6) 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, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo [pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it).

7) Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si

intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata 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

8) La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, e della marca da bollo, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 243/2023) acceso presso Istituto Bancario BCC –Terra di Lavoro – Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea, con il seguente codice IBAN : **IT79Z089877504000000003221**( conto CAUZIONE) **in caso di mancato versamento del saldo prezzo la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura.**

9) Il bonifico deve 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 professionista non risconterà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

11) Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

12) La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

13) Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione.

14) Alle operazioni di vendita senza incanto possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura (art.20 D.M. n.32/2015). La relativa

richiesta potrà essere formulata sulla piattaforma del gestore della vendita [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) cliccando sul pulsante “assisti alla vendita”.

15) Nel giorno e nell’ora fissati per l’esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all’abilitazione dei partecipanti per l’eventuale gara tramite l’area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso, 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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato.

16) L’offerta presentata è irrevocabile.

17) In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l’offerta sarà pari o superiore al VALORE D’ASTA indicato nell’avviso di vendita, l’offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all’offerente;
- b) se l’offerta sia inferiore al VALORE D’ASTA indicato nell’avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell’offerta), l’offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell’istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

18) In caso di PIU’ OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

- a) in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell’indizione della stessa, con l’avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all’esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D’ASTA indicato nell’avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.
- b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., sulla base della 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 termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

19) La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta **secondo il sistema dell'OFFERTA UNICA SEGRETA;**

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque in ogni caso, in un momento temporale successive alle ore 11:30 del giorno indicato per la vendita, presso lo studio del delegato;

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

20) La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11:30 del giorno indicato per la vendita, presso lo studio del delegato;

21) 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.

22) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Il professionista a quel punto procederà alla individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicate.

23) Saranno dichiarate inefficaci:

a) le offerte pervenute oltre il termine fissato;

b) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;

c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

24) In caso di istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) si provvederà 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 in assenza tuttavia di 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.

Conseguenzialmente, il professionista delegato provvederà:

a) ad assegnare al creditore precedente 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;

nonché:

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 120 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.

25) Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine maggiorato dell'eventuale periodo di sospensione feriale) dalla data

in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato) ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art.571 c.p.c.

27) Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente "SALDO PREZZO – VENDITA" INTESTATO ALLA PROCEDURA ("Tribunale di Santa Maria Capua Vetere" RGE: 243/2023) acceso presso IBAN: **IT79Z089877504000000003221** In questo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario "SALDO PREZZO – *Vendita*" (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere procedura esecutiva n. 243/23 R.G.E.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

28) Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

29) L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%), ovvero pari ad una misura differente che il delegato comunicherà in seguito all'aggiudicazione comprensiva dei diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Il delegato provvederà ad indicare le modalità di versamento delle spese suindicate su un conto corrente il cui Iban verrà comunicato in seguito.

30) L'emissione del decreto di trasferimento avverrà all'esito del versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.

31) La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento, 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 potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali 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 potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

32) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Le spese di cancellazione delle formalità (trascrizioni e/o iscrizioni) restano a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà – con espressa dichiarazione – dispensare il professionista delegato.

33) Ai sensi dell'art. 585, co. III, c.p.c. l'aggiudicatario, ove abbia i requisiti, ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo e il fondo spese saranno effettuati direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifici bancari ai conti correnti bancari sopra meglio individuate.

34) La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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

36) Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. n. 380/2001 e 40 della legge n.47/1985 e s.m.

37) L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta.

PUBBLICITA' LEGALE

Avv. Vincenzo Piccone  
Via Carlo Poerio, 23  
80026-casoria  
Tel.08118266847  
Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

38) Il professionista delegato, ai sensi dell'art.490 c.p.c., provvederà a pubblicare il presente avviso sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima, alle planimetrie dello stato dei luoghi e catastale (se risultante dalla relazione tecnica e/o dai relativi allegati).

Inoltre, provvederà all'inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima,( comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ,nonché sul gestore nominato almeno **quarantacinque ( 45 giorni) prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto

Pubblicazione tramite il sistema “**Rete Aste Real Estate**” sui siti internet immobiliari privati (es. [www.internet Casa.it](http://www.internet Casa.it), [www.idealista.it](http://www.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;

- infine, alla divulgazione della vendita mediante pubblicità commerciale a mezzo di n.500 missive pubblicitarie da distribuire, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la raccolta delle offerte, nei luoghi limitrofi al bene staggito, tramite sistema Postaltarget.

-realizzazione a cura di Aste Giudiziarie INLINEA spa e di Edicom Spa, del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) , [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

39) Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto possono, nel periodo decorrente dal quarantacinquesimo (45) giorno fino al quinto (5) giorno prima della data fissata per la vendita, esaminare il bene in vendita. La relativa richiesta deve essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche direttamente al custode giudiziario.

40) Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Casoria(NA) alla Via Carlo Poerio, 23.

Casoria, li 10/12/2024

L'avvocato delegato  
Avv. Vincenzo Piccone