

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

**RG.ES 42/2020**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA TELEMATICA ( 6 vendita ).**

La sottoscritta Avvocato Maria Ambrosio, nella qualità di professionista delegato alla vendita dei beni pignorati in virtù di ordinanza di delega del G.E. del 16.01.2023 nel giudizio esecuzione R.G.E. n.42/2020, promosso da **Omissis Contro Omissis** ritenuto che va disposta la vendita vista la relazione di stima dei beni pignorati, letti gli artt.591 bis e 576 e segg.c.p.c.

**AVVISA**

**Che il giorno 24 MARZO 2025 alle ore 12.00 in prosieguo si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** - davanti a sé presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere nella Stanza destinata alla celebrazione delle vendite delegate ai sensi dell'art. 591 c.p.c. degli immobili pignorati come in calce descritti in **LOTTO UNICO 5** ed al prezzo base d'asta di seguito indicato.

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, COSTITUENTE LOTTO UNICO 5 E DELLA RELATIVA BASE DI OFFERTA.**

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad esso allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e che ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione e nelle forme scaricabili via internet sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.e](http://www.astalegale.e) sugli altri siti indicati nella ordinanza di delega e da essa rilevabili.

**LOTTO QUINTO: Piena ed intera proprietà degli immobili siti in CASAPULLA alla VIA RIMEMBRANZA N. 40 (catastalmente STRADA STATALE 7 APPIA n. 207) composti da un NEGOZIO al piano terra e da un DEPOSITO AL PIANO INTERRATO, incluso diritti di comproprietà su aree cortilizie e rampa comune /sub 1/p.lla 5373 al FOGLIO 4 Particella 5373, SUB 3, P S1.** Il Negozio è composto da unico piano terraneo ad uso commerciale ampio vano principale espositivo e indiviso a ridosso

dell'ingresso, accogliente tra l'altro il bancone e la cassa - vano sottoscala accogliente antibagno e bagno - disimpegno di accesso all'antibagno e al montacarichi servito da area cortilizia comune N/E, accessibile da Via Rimembranza n. 40, adibita a sosta di autovetture e area di carico e scarico, su cui il bene vanta diritti di comproprietà - *Il negozio è riportato in catasto Comune di Casapulla Via Rimembranza n. 40 f.lio 4, p.lla 5373, sub 6, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 83, superficie catastale totale mq 89, rendita urbana euro 1.230,27 Strada Statale 7 Appia n. 207, piano T* – Il detto cespite confina - a Nord/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corte comune sub 1/p.lla 5373/BCNC (lato via Rimembranza), per sola aderenza orizzontale con cassa scala e parterre di accesso sub 2/p.lla 5373/P.T - a Sud/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con con montacarichi/sub 3/p.lla 5373, per sola aderenza orizzontale con cassa scala e parterre di accesso sub 2/p.lla 5373/P.T - a Sud/Ovest per sola aderenza orizzontale con sub 5/p.lla 5373/P.T - a Nord/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio indiretto con rampa comune sub 1/p.lla 5373, per sola aderenza orizzontale con scala esterna esclusiva sub 5/p.lla 5373/P.T .

**Il Deposito** al piano interrato è un unico piano ad uso magazzino servito da area cortilizia N/E e rampa comune addossata al fianco N/W, entrambe accessibili da Via Rimembranza n. 40: la corte adibita a sosta di autovetture e area di carico e scarico, è fondo dominato e servente per l'accesso al rampante; su entrambe le unità, identificate nei beni comuni non censibili del fabbricato, SUB 1/BCNC, il sub 3 vanta diritti di comproprietà al pari degli altri subalterni staggiati. Il rampante a sua volta è dominato dall'afferenza della scala metallica esclusiva sub 5, addossata al fronte N/W del bene di cui costituisce pertinenza. *Il bene è riportato in Catasto al Comune di Casapulla – Deposito - Via Rimembranza n. 40 f.lio 4, p.lla 5373, sub 3, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 520, superficie catastale totale mq 570, rendita urbana euro 1.208,51, Strada Statale 7 Appia n. 207, piano S1* – Il bene confina come segue: a Nord/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con rampa comune sub 1/p.lla 5373/BCNC, per aderenza orizzontale con terrapieno sotteso alla corte comune sub 1/p.lla 5373/BCNC (lato via Rimembranza) e al parterre di accesso sub 2/p.lla 5373/P.T - a Sud/Est per aderenza orizzontale con terrapieno sotteso alle p.lle fabbricati 5 e 5474/f.lio 4 - a Sud/Ovest per sola aderenza orizzontale con terrapieno sotteso alla corte comune sub 1/p.lla 5373/BCNC (lato via Nazionale Appia) - a Nord/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio indiretto con rampa comune sub 1/p.lla 5373/BCNC e scala esterna esclusiva sub 5/p.lla 5373/P.T, per sola aderenza orizzontale con terrapieno sotteso alla p.lla fabbricati 216/f.lio 4. **In ordine alla legittimità urbanistica nel richiamare i titoli abilitativi l'esperto ha rilevato . . Sul piano urbanistico: - La lievissima variazione**

*distributiva interna del sub 3/P.S1 è un intervento di manutenzione straordinaria come definito dall'art. 3, comma 1, lettera b) DPR 380/2001 -, ampiamente ammesso dall'art. 29 NTA PUC/2021 adottato e non ancora approvato e dall'art. 5/Zona B NTA PRG vigente, nella fattispecie SANABILE in regime ordinario ex art. 37 DPR 380/2001 in accertamento di doppia conformità della tipologia di illecito rinvenuto alla NTA vigente alla data di realizzazione e alla data di scoperta e denuncia - entrambe coincidenti con la data di accesso /2021 -. - La tamponatura dell'accesso alla cassa scala dagli interni del negozio terraneo sub 6 delinea un intervento di frazionamento e fusione anch'esso ampiamente ammesso dal predetto quadro normativo vigente - Le parziali modifiche alle aree comuni – coinvolgenti in quanto BCNC in quota parte anche il lotto 4 staggito – sono interventi non misurabili in termini di volume e superficie, coinvolgenti l'area N/E retrostante non interessata da vincolo paesaggistico ex DM /59 né in antitesi con la normativa la tutela archeologica del tracciato di via Appia - ex art. 15 PUC/2021- in quanto non comportanti scavi in ipogeo maggiori di ml 0,50, e pertanto ampiamente ammesse dall'art. 29 NTA PUC/2021 adottato e non ancora approvato e dall'art. 5/Zona B NTA PRG vigente. **In ordine alla sanabilità ex post del lotto 5, l'esperto ha precisato:** la necessità di accertamento di doppia conformità per abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 di tutti gli illeciti minori LOTTO 5. sanabili in regime ordinario di cui alla precedente disamina, incluso la sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC corredata da documentazione grafica, fotografica e eventuale perizia giurata- Parziale difformità distributiva interna SUB 3/P.S1 - Accorpamento della cassa scala alle porzioni esclusive del sub 2, giusta tamponatura porta interna di collegamento dell'androne all'ex SUB 4/P.T, attraverso l'attuale sub 6/P.T - - Parziali modifiche alle porzioni comuni N/E (onere posto a carico di ciascun lotto/p.lla 5373) . Si assevera parimenti l'impossibilità, nel caso di specie, di invocare il combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R.380/2001 e art. 40, comma 6. L.47/85, sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione, ovvero: Derivazione da procedura esecutiva ▪ Piena conformità ai limiti volumetrici e temporali previsti dagli ultimi due condoni (mc 750) ▪ Assenza di alcun regime vincolistico specifico d'inedificabilità relativa o assoluta imposto antecedentemente gli illeciti riscontrati. Resta a carico della parte acquirente l'onere di eseguire le rettifiche urbanistiche. **PREZZO BASE RIBASSATO D'ASTA: EURO 210.000,00 ( DUECENTODIECIMILA/00) OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 157.500,00 ( CENTOCINQUANTASETTE/500).***

Gli immobili costituenti il presente lotto sono liberi. Pervenuti a parte eseguita giusta atto di donazione del 05/11/1996 Rep. 75272 Racc. 6794 per notar Leonardo La Porta, registrato a SMCV il 22/11/1996 al n. 5615 e trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 13/11/1996 ai nn. 24518/19863, in base a titoli legittimi nella sostanza e nella forma. La perizia estimativa è depositata nelle pubblicità di rito sul sito del Ministero e su tutti i siti abbinati nelle ordinanze di delega ove sono elencati, alle quali si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistiche per le difformità sanabili e non sanabili. Gli immobili costituenti il LOTTO 5 in vendita, vengono posti a vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e così come pervenuti a parte eseguita, richiamando espressamente la perizia di stima, anche in relazione alle eventuali modifiche effettuate, anche se ab origine, senza le previste autorizzazioni di legge, circa le quali, solo per quelle per le quali ricorrano le condizioni previste per il rilascio della concessione in sanatoria, l'aggiudicatario, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 380/01 e dell'art. 40 co. 6 L. 47/1985 e successive modifiche, purché ricorrano i requisiti di legge anche temporali per usufruire di tale norma, fatto salvo il finale potere autoritativo dell'Ente, mentre per quelle eventualmente insanabili l'acquirente sarà tenuto al ripristino dello stato dei luoghi con i relativi e conseguenti costi a suo esclusivo carico.

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **esclusivamente con le modalità telematiche** di seguito descritte, tramite **il modulo** web “ Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche. Le offerte d'acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore **12.00** del giorno precedente la data della vendita e precisamente **del giorno 23 MARZO 2025**.

La vendita si terrà il giorno **24 MARZO 2025 ore 12.00** in prosieguo innanzi al professionista delegato presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, nella stanza destinata alla celebrazione delle vendite immobiliari delegate ai sensi dell'art. 591 c.p.c. si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA - CONDIZIONI DI VENDITA**

- Il Gestore della vendita telematica è la società **EDICOM FINANCE SRL** –

- 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. Maria Ambrosio**.

### **OFFERTA**

**L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "OFFERTA TELEMATICA"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) previa registrazione gratuita sul 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 pass scelti da ciascun interessato) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

### **L'offerta deve contenere:**

**1)** i dati identificativi del soggetto offerente ( cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) se l'offerente è minorenni l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni fiscali ( salvo la facoltà del deposito successivo all'esito della aggiudicazione e del versamento del prezzo); **2)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; **3)** l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; **4)** il numero o altro identificativo del lotto per il quale si formula offerta.; **5)** la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta; **6)** l'indicazione del referente la procedura; **7)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; **8)** il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo ( in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione); **9)** l'importo versato a titolo di cauzione e bollo; **10)** la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; **11)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; **12)** eventualmente il codice univoco di partecipazione cp che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito; **13)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni con l'indicazione del recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste; **14)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

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

- A)** la documentazione attestante il versamento ( segnatamente copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo;
- B)** se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge ( salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- C)** se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- D)** se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento ( ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- E)** se l'offerta è formulata da più persone copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: **a)** è sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ordinaria; **oppure: b)** è direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art. 13 D.M. N.32 DEL 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

l'invio si avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6 COMMA 4 dpr n.68/2005;

il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ( tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministro della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del DM 32 DEL 2015).

L'Offerta e i relativi allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che:

- 1) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- 2) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito, con procedura telematica disponibile sul sito pst.

Giustizia.it, al menù pagamento bolli digitali per la cui esecuzione è necessario preventivamente completare la redazione dell'offerta tramite il suddetto modulo web "offerta telematica" disponibile sul portale delle Vendite Pubbliche ed ottenere al termine di tale procedura il codice "hash" generato automaticamente), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n.32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo del professionista delegato: [maria.ambrosio@forotorre.it](mailto:maria.ambrosio@forotorre.it). L'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 comma 1 d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata dal mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

#### **CAUZIONE**

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto e della marca da bollo (nella misura di € 16,00) devono essere versati esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura (**Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 42/2020**) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo codice **IBAN IT21D 01005 03400 000000013817** il bonifico deve essere effettuato a cura dello offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della

cauzione, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento.

### **VERIFICA DI AMMISSIBILITA' ED ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere o presso lo studio del professionista delegato;

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte 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 sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);

- 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 dello importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;

procederà conseguentemente alla 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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo alla stessa con le credenziali personali almeno trenta minuti dalle inizio delle operazioni di vendita con comunicazione effettuata alla casella pec.

### **DELIBAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI.**

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue: nell'ipotesi di presentazione di una unica OFFERTA VALIDA E AMMISSIBILE:

-se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta, la medesima verrà accolta;

- se l'offerta, ancorché inferiore al valore d'asta, è pari o superiore all'ammontare dell'offerta minima, la



medesima verrà accolta, a condizione che non siano state depositate istanze di assegnazione efficaci ai sensi degli artt. 588 ss. c.p.c. e che non sussistano motivi per ritenere che possa conseguirsi un prezzo superiore indicendo ulteriore esperimento di vendita;

- se l'offerta è inferiore all'ammontare dell'offerta minima, la medesima non verrà accolta.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte VALIDE AMMISSIBILI la gara avrà luogo nella forma di VENDITA ASINCRONA con modalità telematiche di seguito indicate:

1) il Professionista procederà ad avviare la gara tra gli offerenti ( con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

2) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto nell'ordine dei seguenti elementi:

- il maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista procederà, infine, come segue:

- qualora il miglior prezzo 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 a base d'asta" indicato nell'avviso di vendita il bene sarà aggiudicato al migliore offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "prezzo a base d'asta" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione il professionista non darà luogo alla aggiudicazione e procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti conseguenziali.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA** sulla offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare: -I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on- line l'offerta in aumento tramite l'area riservata sul sito [www.gara.virtuale.it](http://www.gara.virtuale.it); -Ogni partecipante potrà formulare una unica

ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; -Ogni partecipante potrà conoscere l'importo della offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

**LA GARA AVRA' LA SEGUENTE DURATA : -la gara avrà inizio** nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque in ogni caso, in un momento temporale **successivo alle ore 12,00 del giorno indicato** per la vendita nei locali del Tribunale e secondo le prenotazioni della aula indicata;

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

**-la delibazione finale sulle offerte** all'esito della gara avrà luogo 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 12.00** del giorno indicato e sempre nei locali del Tribunale, secondo disponibilità della aula dedicata.

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità della offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da questo ultimo. Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno festivo successivo. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica : comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata; -comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Il professionista delegato a quel punto procederà alla individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

## **INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO**

### **SALDO PREZZO.**

Il saldo prezzo deve aver luogo nel termine indicato in offerta oppure, nel caso in cui nella offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **ENTRO IL TERMINE OMNIACOMPRESIVO DI 120 GIORNI DALLA AGGIUDICAZIONE**, salvo che il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale, nel qual caso il termine per il versamento è diversamente

modulato in modo da venire a scadenza sempre al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale. Il versamento del saldo prezzo deve avere luogo con le seguenti modalità:

a) o mediante consegna al professionista delegato presso il suo studio ore 17/20 lunedì – mercoledì e venerdì) di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 42/20 LOTTO 5 ; b) con bonifico bancario sul conto bancario procedura vendita intestato alla procedura ( Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 42/2020) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. Gruppo BNP Paribas filiale di Napoli Via Toledo. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto.

**PROCEDURA- vendita.** L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal d.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del d.lgs. 10 settembre 1993, n. 385 ed il creditore fondiario ne abbia avanzato esplicita richiesta, il sottoscritto delegato, previa acquisizione da parte del creditore fondiario di nota di precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario quale parte del prezzo dovrà versargli direttamente sul conto corrente bancario di cui gli indicherà gli estremi per il versamento, il quale dovrà essere accompagnato dalla causale (**Tribunale di Santa Maria Capua Vetere R.G.E 42/2020 Saldo prezzo Lotto 5**). Il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario con valuta alla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cc previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante ai sensi dell'art, 41 del Decreto Legislativo 385/1993 e le modalità per il versamento diretto ed, in particolare il conto corrente di accredito delle somme.

**FONDO SPESE** Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di cui sopra, a pena di inefficacia e conseguente revoca della aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dello aggiudicatario, nella misura pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione per il LOTTO a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rileverà sufficiente.

**CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA ED AVVERTENZE FINALI** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con le eventuali accessioni e pertinenze, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze riscontrate nella superficie dell'immobile non potranno dar luogo a risarcimento, indennità, o riduzione del prezzo. La descrizione del compendio di cui al presente avviso di vendita è riferita al tempo della redazione della perizia di stima. La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dall'estrarre, ove ritenuto opportuno, visure. **La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti di legge vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto ai fini della determinazione della valutazione dei beni.** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se presenti al momento del trasferimento, **eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate** le cui spese di cancellazione saranno poste a carico della procedura.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode. **Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o assegnatario**, il quale dovrà comunicare al sottoscritto professionista delegato di essere titolare dei requisiti per l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali, facendogli pervenire, entro il termine previsto per il saldo del prezzo e degli oneri, dichiarazione sostitutiva di volerne usufruire, nonché copia fotostatica di documento d'identità in corso di validità. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nella ordinanza di vendita e delega si applicano le norme vigenti.

#### **DOMANDE DI ASSEGNAZIONE**

Nell'ipotesi in cui sono state depositate **domande di assegnazione** il delegato procederà all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente a: – ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese con indicazione distinta- nella ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario- della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo; - a determinare alla scadenza del termine assegnato ai creditori l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;

- a fissare al soggetto istante termine di giorni 60 dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell' eventuale conguaglio dovuto; – a trasmettere al giudice, all'esito del versamento del saldo prezzo gli atti per la procedura del decreto di trasferimento.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

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:**1.** Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art 490 c.p.c. **2.** inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) e [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto; **3.** pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto, sul quotidiano "IL MATTINO" **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto; **4.** invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. **almeno venti (20) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato il compendio immobiliare da porre in vendita; **5.** pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie S.p.A. - sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it) e [Idealista.it](http://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.

Sulla pubblicità cartacea andranno omessi in ogni caso i dati catastali ed i confini del bene, nonché il nome del debitore. L'avviso sarà, inoltre comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

### **Ulteriori informazioni**

Gli interessati all'acquisto, inoltre prima della asta potranno visionare i cespiti in vendita facendo pervenire al Custode Giudiziario esclusivamente per tramite del portale delle vendite pubbliche (PVP) collegandosi al portale <https://pvp.giustizia.it/pvp>, gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita, diversamente l'evasione delle medesime non potrà venire garantita. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti fra loro.

Ulteriori informazioni relative all'immobile in vendita ed alla procedura di vendita, l'accompagnamento degli interessati per visionare l'immobile sono tutte attività di pertinenza dell'Avvocato delegato/custode giudiziario nominato, Avv. Maria Ambrosio, cui gli interessati possono rivolgersi presso lo studio e-mail: [info@ambrosiostudiolegale.it](mailto:info@ambrosiostudiolegale.it) oppure all'utenza telefonica n. 0812781946. Si comunica, inoltre, che, in caso di aggiudicazione entro il termine di giorni cinque dal versamento del saldo prezzo il Professionista delegato trasmetterà ai creditori (precedenti ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento dell'avviso e redatta secondo il modello standard di cui sopra, si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

Si invitano altresì: 1) tutti i creditori ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione dei difensori o dei terzi; 2) i creditori ipotecari a presentare ove non ancora avvenuto copia della nota di iscrizione, nonché in caso di mutuo con restituzione rateale il piano di ammortamento; 3) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 c.2 e c.3 a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che in mancanza il credito sarà considerato

chirografario; 4) i creditori a trasmettere, se non già presente nel fascicolo d'ufficio la documentazione giustificativa a supporto della precisazione del credito, in particolare modo per i crediti ipotecari e privilegiati; in difetto il credito sarà riconosciuto in via chirografari.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

**Santa Maria Capua Vetere lì 18.12.2024**

**Il professionista delegato**

**Avv. Maria Ambrosio**