

STUDIO LEGALE
MALAGRIDA & LEOPOLDO
Via Kerbaker, 89 - 80129 Napoli
Tel. 081/3723459 – Fax 081/2204598
e-mail: studiolegale@malagridaleopoldo.it
pec: ilariamalagrida@avvocatinapoli.legalmail.it

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V.
IV SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. dott.ssa Linda CATAGNA

**AVVISO DI VENDITA
CON MODALITA' TELEMATICHE**

ai sensi degli artt. 571 e ss., art. 161-ter disp. att. c.p.c. e D.M. Giustizia 26/2/2015 n. 32

**Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 10/2022
(Custode e Professionista delegata alla vendita: Avv. Ilaria Malagrida)**

La sottoscritta, avv. Ilaria Malagrida, con studio in Napoli alla Via Michele Kerbaker n. 89, pec: ilariamalagrida@avvocatinapoli.legalmail.it, e-mail: studiolegale@malagridaleopoldo.it professionista delegata dalla Giudice dell'esecuzione dott.ssa Linda Catagna della 4^a Sezione Civile – Sezione Esecuzioni immobiliari - del Tribunale di Santa Maria C.V. al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva R.G.E. n. 10/2022 promossa da

- Visto il Decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 9 gennaio 2023, con la quale la G.E. dott.ssa Linda Catagna nominava la sottoscritta Custode del bene pignorato;
- vista l'Ordinanza di delega alla vendita emessa dalla G.E. dott.ssa Linda Catagna in data 12 ottobre 2023, con la quale delegava le operazioni di vendita alla sottoscritta con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32,
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

AVVISA

Che il giorno **mercoledì 26 (ventisei) del mese di MARZO dell'anno 2025 alle ore 12,00 (dodici)** con il prosieguo presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, alla Via Albana, nelle aule all'uopo destinate (primo piano stanza 156), innanzi alla professionista delegata, si procederà alla:

**VENDITA
CON MODALITA' TELEMATICHE
E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA
DEL LOTTO APPRESSO DESCRITTO**

nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp.att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

1. le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi **entro martedì 25 (venticinque) del mese di MARZO dell'anno 2025;**
2. qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
3. nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

OGGETTO DELLA VENDITA

PROPRIETA' SUPERFICIARIA 1/1 dell'immobile qui di seguito descritto costituente LOTTO UNICO:

APPARTAMENTO sito in Gioia Sannitica (CE) alla via Tora s.n.c. al piano primo, censito al Catasto Fabbricati di Gioia Sannitica (CE) al foglio 18, particella 5245, sub. 3 corrispondente al foglio 18 particella 5245 del Catasto Terreni.

Il cespite confina a nord con il sub. 4 e con la rampa di accesso comune ai sub 2, 3 e 4; ad ovest con altra parte del sub. 4; a sud con vista su area cortilizia particella 5245; ad est con giardino appartenente alla particella 510.

Risulta annesso all'immobile il terrazzo scoperto antistante l'ingresso di 51,80 mq.

Il lotto attualmente gode di un giardino adiacente all'abitazione, che però non fa parte dell'immobile pignorato, in quanto è individuato su un'altra particella - particella 510 - di proprietà del Demanio dello Stato ramo bonifiche, facente parte delle fasce di rispetto della strada Via Tora.

L'appartamento si inserisce in un fabbricato realizzato su due livelli (piano terra e primo piano) con impianto pressoché rettangolare, realizzato in muratura portante in pietra di tufo e tompagni in muratura con finiture con intonaco e tinteggiatura in condizioni conservative discrete.

Il fabbricato inizialmente era costituito dal solo piano terra a destinazione agricola, ma poi successivamente è stato realizzato l'ampliamento effettuato comunque in data antecedente alla concessione edilizia n. 226 del 15.12.1971 con la quale si autorizzava, su istanza del padre dell'esecutato, l'ampliamento del fabbricato colonico ossia la sopraelevazione, e quindi la realizzazione del piano primo.

Successivamente con concessione edilizia in sanatoria n. 181 del 08.02.1995, oltre ad alcune opere sanate al piano terra, non rientranti nei beni oggetto di indagine, è stato altresì sanato un ampliamento di 40,25 mq nell'immobile al primo piano oggetto del pignoramento immobiliare.

Il cespite sopra elencato si trova nella zona rurale della piccola città di Gioia Sannitica (CE).

L'ingresso all'immobile è garantito dalla via Tora mediante vialetto pedonale che dà accesso alla terrazza esterna; da qui mediante la porta di ingresso si accede ad un ampio soggiorno con camino

(30,40 mq) e da qui si può accedere alla sala da pranzo con zona bar (32,50 mq) e ad un disimpegno (3,60 mq), da tale ambiente si accede ad una camera e ad un bagno (rispettivamente di 19,70 mq e 6,80 mq), mentre dalla sala da pranzo si accede alla cucina (13,70 mq) e ad un piccolo disimpegno che porta sia alla seconda camera (18,45 mq) e ad una scala di collegamento al piano terra.

Costituiscono pertinenze dell'immobile il balcone di 24,05 mq che percorre due lati del fabbricato, con accesso dalla Cucina, dal Disimpegno e dalle due Camere, inoltre è collegato con il terrazzo scoperto posto all'ingresso.

L'altezza di piano di 2.75 m e l'assenza di fabbricati più alti intorno fanno sì che gli ambienti risultano luminosi e ariosi e soddisfano gli standards minimi per l'abitabilità.

Gli infissi esterni sono in legno con taglio termico con scuri esterni in legno con persiane, gli infissi interni sono in legno; gli impianti risultano funzionanti, ma non certificati.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in **€ 200,00 a carico dell'aggiudicatario e già decurtato dal valore dell'immobile.**

All'immobile risulta abbinata planimetria presentata congiuntamente alla costituzione del 09.06.2005.

Dal confronto tra i grafici assentiti allegati alla Concessione edilizia in sanatoria e le opere effettivamente realizzate si rileva nel dettaglio:

- A. Variazione prospettica legata alla modifica dell'apertura (in riduzione) del vano stenditoio;
- B. Chiusura parziale del balcone per ricavare un piccolo vano per collocare una lavatrice;
- C. Variazione nella distribuzione degli ambienti interni con realizzazione delle tramezzature in altra posizione;
- D. Prolungamento del balcone sul prospetto sud, per collegarlo al terrazzo scoperto;
- E. Variazioni prospettiche con la chiusura di due finestre sul prospetto ovest e la sostituzione di una finestra al posto del balcone sul prospetto nord.

In merito a quanto evidenziato si è verificato che la variazione dell'apertura nel vano stenditoio non ha costituito aumento di volumetria rispetto a quanto già sanato con la concessione n. 181, ma un cambio del prospetto in misura inferiore rispetto ai grafici assentiti.

L'unico aumento di volumetria è dato dal piccolo vano ricavato sul balcone, dove è stata collocata la lavatrice, per questo tipo di intervento è necessario il ripristino dei luoghi, come anche per il piccolo ballatoio di prolungamento del balcone che ha consentito il collegamento con il terrazzo, anch'esso dovrà essere ripristinato come da progetto.

Pertanto per quanto concerne i punti **B** e **D**, per quanto evidenziato, occorre procedere al ripristino dello stato dei luoghi per un costo stimato in **€ 3.000,00 a carico dell'aggiudicatario ed è già decurtato dal valore dell'immobile.**

Per riguarda invece i punti **A**, **C** ed **E** per quanto evidenziato è possibile procedere alla sanatoria mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 il cui costo si stima in **€ 1.500,00 a carico dell'aggiudicatario ed è già decurtato dal valore dell'immobile.**

Dal confronto tra la pianta abbinata e l'attuale stato dei luoghi si rileva:

- Diversa distribuzione dell'ambiente della sala da pranzo;
- Un prolungamento del balcone che consente il collegamento con il terrazzo;
- Chiusura parziale del balcone per ricavare un vano adibito a lavanderia.

Tale diverso assetto è sanabile dal punto di vista urbanistico mediante la presentazione di un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 che richiederà obbligatoriamente la presentazione di una nuova planimetria catastale, al fine di conseguire il perfetto allineamento tra lo stato dei luoghi ed i grafici assentiti. Il costo di tale aggiornamento catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI è da valutarsi in € **300,00 a carico dell'aggiudicatario ed è già decurtato dal valore dell'immobile.**

PREZZO DEL LOTTO UNICO

PREZZO DI RIFERIMENTO RIBASSATO/VALORE D'ASTA: € 29.868,75 (euroventinovemilaottocentosessantotto//75) con la precisazione che l'offerta minima presentabile dal partecipante alla vendita potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, ossia il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato, quindi una **OFFERTA MINIMA pari a € 22.401,56 (euroventiduemilaquattrocentouno//56).**

* * *

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

- Il gestore della vendita telematica è la **ASTALEGALE.net S.p.A.**
- Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.spazioaste.it**.
- Il referente della procedura incaricata delle operazioni di vendita è la professionista delegata **avv. Ilaria Malagrida**.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il **Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>)**, nonché anche attraverso il **portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>)**, cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario (Tribunale di Santa Maria Capua Vetere), l'anno e il numero di ruolo della procedura (R.G.E. 10/2022), i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura (avv. Ilaria

Malagrida), la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere:

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta devono essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti:

- I. una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- II. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto "cauzione";
- III. 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);
- IV. se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- V. 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;

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

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta potrà essere:

1. sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure, in via alternativa, essa potrà essere:
2. 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 seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32 del 2015.
3. L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** con la precisazione che:
 - a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
 - b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

4. 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 potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato: **ilariamalagrida@avvocatinapoli.legalmail.it**;
5. nel caso 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 intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione

dell'offerente alle operazioni di vendita (salve le determinazioni di competenza della professionista delegata circa l'ammissibilità dell'offerta).

CAUZIONE

1. L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario denominato "*conto cauzione*" ed intestato a "*Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Proc. n. R.G.E. 10/2022*" recante il seguente **codice IBAN:**
IT 72 D 05142 75040 CC1646051288
2. Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 10/2022 R.G.E. versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, con l'avvertimento che qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse la professionista delegata non riscontri l'accredito delle somme sul conto intestato alla procedura **l'OFFERTA SARA' CONSIDERATA INAMMISSIBILE.**
3. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.
4. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dalla professionista delegata al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

ESAME DELLE OFFERTE

1. L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it** attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale.
2. Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.
3. Specificamente,
 - le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
 - la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
4. Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte la professionista esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti,

verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati, procedendo – all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

5. Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.
6. **Saranno dichiarate inefficaci** le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

1. Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:
 - (a) se l'offerta sia **pari o superiore al VALORE D'ASTA** indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
 - (b) se l'offerta sia **inferiore al VALORE D'ASTA** indicato nel presente avviso di vendita (comunque nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.
2. Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista delegato:
 - individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
 - inviterà gli offerenti alla **GARA** che si svolgerà con modalità telematica **ASINCRONA** sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.
3. In particolare per lo svolgimento della **GARA**:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
 - **ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;**
 - ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;
 - la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte in un momento successivo alle ore 12,00 del giorno indicato per la vendita, nei locali del Tribunale e secondo la prenotazione dell'aula all'uopo dedicata;
 - la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui la professionista ha avviato la gara.
4. La **deliberazione finale** sulle offerte all'esito della gara avrà luogo o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 12,00 del giorno indicato e sempre nei locali del Tribunale secondo la disponibilità dell'aula dedicata.
5. Si precisa che:
- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate alla professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultima;
 - 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.
6. Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà alla professionista delegata l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al *download* del report dal sito del gestore.
7. La professionista delegata, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "*valore d'asta/prezzo di riferimento*" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
 - qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano

formulate offerte in aumento) sia inferiore al “*valore d’asta/prezzo di riferimento*” indicato nell’avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all’aggiudicazione e procederà alla delibazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

8. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all’indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

SALDO PREZZO

1. Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell’offerta oppure, nel caso in cui nell’offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello di legge, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.**
2. Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all’ordine della presente procedura, intestato al “*Tribunale di Santa Maria C.V. Proc. Esec. n. 10/2022 R.G.E.*” o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a “*Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Proc. n. 10/2022 R.G.E.*” al medesimo IBAN sul quale sia stata versata la cauzione.
3. Il bonifico, con causale “*Proc. Esecutiva n. 10/2022 R.G.E. versamento saldo prezzo*” dovrà essere eseguito **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.** Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico.
4. In caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

FONDO SPESE

1. L’aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico **pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione** salva diversa determinazione a cura della professionista delegata in relazione all’importo concretamente dovuto, **che potrebbe anche essere superiore al 20%.**
2. Il fondo spese dovrà essere versato mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all’ordine della presente procedura, intestato al “*Tribunale di Santa Maria C.V. Proc. Esec. n. 10/2022 R.G.E.*”. o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Santa Maria C.V. con l’indicazione del numero di procedura e vincolato all’ordine della professionista delegata (NON E’ LO STESSO IBAN DOVE SI VERSANO LA CAUZIONE E IL SALDO PREZZO). In tal caso, l’aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto alla delegata le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l’importo.

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

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- A. La presente vendita giudiziaria avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura.
- B. 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.
- C. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico della procedura e a cura della professionista delegata. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.
- D. 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.
- E. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- F. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.
- G. Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Linda Catagna sezione civile 4[^] - esecuzioni immobiliari, Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.
- H. A norma dell'art. 591 bis c.p.c., tutte le attività che devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice, ad eccezione delle udienze per la celebrazione delle vendite che si terranno IN MODALITA' TELEMATICA nell'aula all'uopo deputata presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, sono eseguite dalla custode e professionista delegata, avv. Ilaria Malagrida, presso il suo studio in Napoli alla Via Kerbaker n. 89, ove gli interessati potranno acquisire anche ulteriori informazioni dal lunedì al venerdì dalle 10 alle 13 e dalle 17 alle 19 (tel. 0813723459-fax 0812204598, e-mail studiolegale@malagridaleopoldo.it, pec: ilariamalagrida@avvocatinapoli.legalmail.it).

CONDIZIONI GENERALI DI ASSEGNAZIONE

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

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

Il professionista delegato provvederà a:

- assegnare al creditore procedente ed agli eventuali creditori intervenuti termine di giorni 30 (trenta) per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione analitica di capitale, interessi, spese ed indicazione, qualora sia un credito assistito da privilegio ipotecario, della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- determinare nel termine di giorni 15 (quindici) 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 dovuto dall'assegnatario;
- fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a giorni 60 (sessanta) dalla data della comunicazione per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Le richieste di visita dell'immobile in vendita devono essere effettuate dagli interessati obbligatoriamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; non sono ammesse altre modalità di prenotazione. Per ragioni organizzative a causa delle restrizioni Covid, potranno essere garantite le visite richieste almeno 15 giorni prima della vendita. Nel giorno e nell'ora stabilita per la visita tutti gli interessati saranno identificati e il custode-professionista delegato redigerà apposito verbale di visita. In caso di assenza o di ritardo dell'interessato non potrà essere garantito un nuovo appuntamento.

PUBBLICITA' LEGALE

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

- A. inserimento di un annuncio sul "*Portale delle Vendite Pubbliche*" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- B. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito web www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it www.portaleaste.com e www.publicomonline.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- C. pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto ed in giorno festivo sul quotidiano "*Il Corriere del Mezzogiorno*" almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- D. invio almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui sono ubicati gli immobili da porre in vendita;
- E. pubblicazione tramite il sistema "*Rete Aste Real Estate*" sui siti internet Casa.it e Idealista.it almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione degli immobili posti in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima;
- F. realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv.

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

Santa Maria C.V., 10 dicembre 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Ilaria Malagrida