

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 41/2023 R.G.Es.
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. EMILIANO VASSALLO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON EVENTUALE GARA TELEMATICA ASINCRONA
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto dott. Sergio Ferreri, C.F. FRRSRG64B01L725C, dottore commercialista con studio in Venafro (IS), Via Collegio dei Fabbri n. 35, delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere alle operazioni di vendita ed alle ulteriori e consequenziali attività ex art. 591 bis c.p.c. in relazione alla procedura esecutiva immobiliare sopraindicata n. R.G. 41/2023 con provvedimento del 14.12.2023, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **17 APRILE 2025 alle ore 11:30 e seguenti**, si procederà alla vendita telematica senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto 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 Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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 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 del bene.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, laddove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura della procedura.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA - SUDDIVISI IN LOTTI - E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNO - Piena ed intera proprietà di immobile ad uso abitativo ubicato nel Comune di Riardo (CE) alla Via Scarpati, snc, e costituito da un'unità residenziale divisa sviluppata su piano terra e primo, composta da vano residenziale, due locali deposito e due cortili esclusivi ubicati al piano terra. L'unità residenziale è identificata catastalmente nel N.C.E.U. al foglio 6, particella 5077 subalterno 5, cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 83 mq., rendita Euro 119,30, piano T – 1.

Il terreno adiacente alla citata unità immobiliare, facente parte del presente lotto, è rappresentato da un appezzamento di terreno identificato catastalmente nel N.C.E.U. al foglio 6, particella 25, qualità seminativo, sup. catastale 205 mq., r.d. Euro 0,85, r.a. Euro 0,58.

Il tutto, meglio identificato come da relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore della procedura.

Valore d'asta / Prezzo di riferimento Euro 16.000,00 (Euro sedicimila/00)

Offerta minima ex art. 571, c. 2, c.p.c.: Euro 12.000,00 (Euro dodicimila/00) pari al 75% del prezzo base, oltre imposte ed oneri accessori.

Dall'elaborato peritale dell'esperto stimatore risulta quanto segue.

LOTTO UNO – Precisazioni urbanistiche

Il lotto è costituito da un'unità residenziale ed un fazzoletto di terreno di circa 205 mq. adiacente al fabbricato. L'immobile risulta ubicato in prossimità della linea ferroviaria che attraversa il Comune di Riardo, un'area caratterizzata da casali in muratura realizzati nella prima metà del secolo scorso, e circondati da campi coltivati.

L'unità residenziale è parte di una masseria, ubicata all'interno di lotto di terreno adibito alla coltivazione, a cui si giunge mediante una strada sterrata che la collega alla strada comunale di Via Scarpati.

Presso gli uffici tecnici del Comune non è stata rinvenuta documentazione attestante l'epoca di realizzazione dell'immobile, che dunque – anche in considerazione della valutazione del materiale di costruzione e delle tecniche costruttive – va fatta risalire ad epoca precedente gli anni '50.

L'immobile risulta privo di qualsiasi titolo abilitativo, in quanto il fabbricato pervenne al precedente proprietario con atto pubblico di compravendita del 29/08/1956.

Il fabbricato – diviso su due livelli – risulta interessato da interventi di riparazione e rafforzamento della struttura portante del fabbricato residenziale e della pertinenza retrostante adibita a locale deposito, in conseguenza ai danni subiti a seguito dell'evento sismico che colpì la Campania il 23.11.1980 ed il 14.02.1981.

Al piano terra è situato un vano adibito a cucina, circondato da un cortile esclusivo in parte recintato da un muretto di circa 1,00-1,20 m. e coperto da una tettoia in pannelli e struttura metallica, confinante a sud-ovest con il terreno adiacente, e sugli altri lati con area comune e fabbricati.

All'interno del cortile comune sono situati due locali di deposito, che forniscono anche gli unici accessi al cortile retrostante di proprietà esclusiva. A tal riguardo viene specificato che da un locale di sgombero (cfr. “deposito 1” Allegato C), è altresì presente l'ingresso per un locale appartenente ad altra proprietà; tuttavia, non essendo stata rilevata in atti alcuna servitù di passaggio, dalla perizia si evince che l'ingresso dovrà essere chiuso.

Dal cortile retrostante, si raggiunge un ulteriore locale deposito costituito da una muratura in tufo che delimita uno spazio chiuso dai fabbricati adiacenti, che si presenta in uno stato di degrado e abbandono. Nello stato di fatto, sono altresì presenti due accessi che collegano il cortile con una rimessa (stalla) di cui non sono noti provenienza e proprietà e, pertanto non costituisce oggetto della presente procedura.

Al primo piano vi sono due camere da letto ed un bagno realizzato sulla corte esclusiva in epoca più recente rispetto alla datazione della masseria. I locali sono raggiungibili mediante la scala esterna che collega il balcone, ove sono ubicati gli ingressi alle camere, con il cortile comune.

I vani del primo piano confinano sui lati nord-ovest e sud-est con fabbricati in aderenza.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura di blocchi di tufo, ad eccezione del bagno del primo piano, realizzato in epoca successiva con struttura portante in calcestruzzo armato.

Esternamente l'unità risulta rivestita da intonaco; la pavimentazione del balcone e del cortile è in gres, il cortile scoperto esclusivo è pavimentato con cemento, mentre risulta assente la pavimentazione dell'area retrostante esclusiva e del terrazzo al piano primo, dove è presente solo il manto impermeabilizzate. Gli infissi esterni al piano terra sono in legno, mentre al piano primo sono

in alluminio. Le pertinenze sono rivestite internamente ed esternamente da intonaco e gli infissi sono assenti o del tutto deteriorati.

I vani ad uso abitativo risultano rivestiti all'interno con intonaco e manto di pittura lavabile, con pavimentazione in gres porcellanato, come per i rivestimenti di cucina e bagno.

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario risultano funzionanti ma non conformi alle normative vigenti, in quanto obsoleti e sprovvisti di certificazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008; il riscaldamento è affidato ad un termo-camino presente in cucina che alimenta i termosifoni al piano primo, mentre per la produzione di acqua calda è in uso uno scaldino elettrico. L'adduzione idrica avviene dalla rete comunale.

Il terreno adiacente risulta adibito alla coltivazione di ortaggi di stagione, e vi sono presenti alcuni alberi da frutto. L'area risulta recintata con rete a maglia metallica di circa 1,50 m., sorretta da pali in legno impalati nel terreno.

Caratteristiche urbanistiche e vincoli territoriali

Dalla perizia estimativa emerge, come innanzi evidenziato, che il fabbricato è stato oggetto di interventi di riparazione e di rafforzamento della struttura portante. Per tali opere, risulta presentata presso il Comune di Riardo in data 26.07.1982 richiesta di sovvenzionamento per l'evento sismico in base alla Legge n. 219/1981, con allegati relazione tecnica e grafici progettuali.

Dal confronto dei grafici di progetto allegati alla richiesta di sovvenzionamento con lo stato attuale dell'immobile, sono state riscontrate alcune difformità riconducibili alla realizzazione del bagno esterno alla struttura pre-esistente e del deposito nel cortile retrostante, nonché alla costruzione di un muretto e la copertura della porzione di corte esclusiva antistante il vano cucina. Tali opere risultano essere realizzate successivamente al progetto presentato ed in assenza di autorizzazione urbanistica e strutturale.

Vengono altresì rilevate le seguenti ulteriori difformità catastali che costituirebbero oggetto di revisione ed aggiornamento: la stradina privata che collega via Scarpati con la proprietà è realizzata su una porzione di terreno che costituisce la particella 25, e non risulta frazionata da essa; inoltre, risulta erroneamente riportata la sagoma del subalterno 5 e 4 nell'elaborato planimetrico.

Infine, l'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

In considerazione delle caratteristiche costruttive, dalla perizia si evince che l'immobile potrebbe ricadere nella Classe Energetica G (alto fabbisogno energetico) prevista dai decreti vigenti.

L'esperto stimatore, nella determinazione del valore di mercato di detto immobile, ha tenuto conto dei costi necessari al rilascio delle certificazioni mancanti ed all'adeguamento dell'immobile alla normativa vigente in materia.

Per ulteriori precisazioni, e per quanto qui non specificato circa ulteriori caratteristiche dell'immobile, si rinvia alla perizia di stima dell'esperto stimatore della procedura.

Valore di perizia: Euro 28.400,00 (Euro ventottomilaquattrocento/00) oltre imposte ed oneri accessori

Disponibilità del bene: Sulla base delle risultanze della perizia estimativa, l'immobile risulta, allo stato, occupato dal debitore.

Oneri condominiali: Sulla base delle risultanze della perizia estimativa, l'immobile non fa parte di alcun condominio e pertanto non è assoggettato a spese condominiali.

Valore d'asta / Prezzo di riferimento Euro 16.000,00 (Euro sedicimila/00)

Offerta minima ex art. 571, c. 2, c.p.c.: Euro 12.000,00 (Euro dodicimila/00) pari al 75% del prezzo base, oltre imposte ed oneri accessori.

Relativamente ai **vincoli territoriali**, in riferimento al summenzionato lotto, dalla relazione dell'esperto stimatore risulta quanto segue.

Tenuto conto del Piano Regolatore Generale "PRG" vigente nel Comune di Riardo, il compendio pignorato ricadrebbe in zona E – *parti di territorio destinate ad uso agricolo* (come riportata nella carta ad uso agricolo del territorio "mappa CUAS").

La zona sismica per il territorio di Riardo risulta essere "Zona sismica 2", cioè zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

Per ulteriori precisazioni, e per quanto qui non specificato circa ulteriori caratteristiche dell'immobile posto in vendita, si rinvia alla perizia di stima dell'esperto stimatore della procedura.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto per il lotto posto in vendita.

OFFERTE DI ACQUISTO

Modalità di presentazione delle offerte

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto per il lotto posto in vendita esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it, cui si fa espresso rinvio (il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documentazione",

sottosezione “portale delle vendite pubbliche”).

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 23:59 del giorno 16 aprile 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (fermo restando che questa modalità di 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. 32/2015).

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, c. 1, D.M. n. 32 del 2015, l’offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo PEC del professionista delegato sergio.ferreri@pec.it.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell’art. 15, c. 1, D.M. n. 32 del 2015, l’offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell’offerente della tempestiva presentazione dell’offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell’offerente alle operazioni di vendita.

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

Documenti da allegare all’offerta

Nell’offerta di acquisto irrevocabile dovranno essere allegati:

- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura al seguente IBAN: IT 49 U 0898 775 0400 000 0000 3013, da cui risulti altresì il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. La causale del bonifico è la seguente: “*Proc. Esecutiva n. 41/2023 R.G.E., lotto n. 1 - versamento cauzione*”.

Si precisa che il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. L'importo della cauzione è pari al 10% del prezzo offerto per il citato lotto in vendita, che sarà in ogni caso trattenuto in ipotesi di rifiuto dell'acquisto. Inoltre, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con bonifico bancario sul conto corrente dallo stesso utilizzato per il versamento.

Si precisa che qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente bancario intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- 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 è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che

sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Il professionista delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e di quelle contenute nell'ordinanza di vendita recepite nel presente avviso, nello specifico:

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta – prezzo di riferimento" indicato nel presente

avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) l'offerta sia inferiore al "valore d'asta – prezzo di riferimento" indicato nel presente avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima) sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.

Si precisa che l'offerta è irrevocabile, per cui **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente gli offerenti alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. La gara avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta.**

In particolare:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato avrà completato le verifiche in ordine all'ammissibilità delle offerte pervenute, e comunque, in ogni caso, in un momento temporale successivo alle ore 11:30 del giorno indicato per la vendita, ed avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il medesimo avrà dichiarato l'apertura 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 www.astetelematiche.it;
- 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.

Decorso il lasso temporale fissato per la formulazione delle offerte in aumento, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti – tramite posta elettronica certificata e/o SMS – la maggiore offerta formulata;
- al professionista delegato, l'elenco delle offerte in aumento formulate con i dati dei relativi offerenti.

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri individuati nelle condizioni generali della vendita; nello specifico, la migliore offerta verrà individuata tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:

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

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il lotto 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 delegato non darà luogo all'aggiudicazione, e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Previa comunicazione di aggiudicazione al miglior offerente come innanzi individuato, il professionista delegato provvederà alla quantificazione del saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e degli oneri accessori. Nello specifico, il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato:

- entro il termine indicato in offerta oppure - nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato - entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale);
- mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato nel presente avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure mediante consegna, al professionista delegato, di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Procedura Esecutiva n. 41/2023 R.G.E.

Nel citato termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositerà una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita come di seguito determinati:

- in via generale, al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione;
- per i soli terreni agricoli, al 25% (venticinque per cento) del prezzo di aggiudicazione.

In ipotesi di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo ed oneri accessori, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà, con decreto, la decadenza dell'aggiudicatario, e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, e verrà fissata una nuova vendita.

Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

La vendita è soggetta ad imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali, oltre a quelli relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Come previsto dall'art. 585, c. 3, c.p.c., l'aggiudicatario 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 sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Santa Maria C.V. Procedura Esecutiva Immobiliare n. 41/2023 R.G.E." In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita al bene potrà avvenire telematicamente tramite il portale delle vendite pubbliche. Gli interessati all'acquisto potranno visionare l'immobile, prima dell'asta, per il tramite del custode giudiziario dott. Sergio Ferreri, che potrà fornire ogni eventuale ulteriore informazione utile in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza dei beni, nonché accompagnare a visitare gli immobili.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti, attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00: telefono: 0586/20141 - e-mail: assistenza@astetelematiche.it

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale dell'esperto stimatore della procedura e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ulteriore documentazione pubblicata;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.publiconline.it, www.casa.it e www.idealista.it;
- distribuzione di missive pubblicitarie;
- pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” – sui siti Internet Casa.it e Idealista.it.

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

Il Professionista Delegato
dott. Sergio Ferreri