

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 271/2021 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. 271/2021 con provvedimento del 13.04.2023, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **16 APRILE 2025 alle ore 11:00 e seguenti**, si procederà alla vendita telematica senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti 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 S. Maria Capua Vetere. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, 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 dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi 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 degli immobili ove essi siano occupati 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 locale commerciale ubicato nel Comune di Teano (CE) in Piazza della Vittoria snc, composto da ambiente unico e soppalcato, sito al piano terra di un fabbricato residenziale, identificato in N.C.E.U. del Comune di Teano (CE) al Foglio 500, p.lla 192 subalterno 31, categoria C/1, classe 6, rendita Euro 1.368,40. Nello specifico, l'immobile - che nell'insieme presenta una disposizione pressoché regolare - si sviluppa su due livelli, posti rispettivamente al piano terra, per una superficie interna di circa mq. 102,36 lordi, ed al soppalco interno di circa mq. 89,16 lordi, per una superficie interna complessiva pari a circa mq. 191,52 lordi, oltre ad un'area per servizi (ove trovano spazio una scala a chiocciola, un montacarichi ed accessori) per complessivi mq. 7,75. 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 58.219,00 (Euro cinquantottomiladuecentodiciannove/00) oltre imposte ed oneri accessori.

Offerta minima ex art. 571, c. 2, c.p.c.: Euro 43.664,25 (Euro quarantatremilaseicentosessantaquattro/25) pari al 75% del prezzo base di vendita, oltre imposte ed oneri accessori.

LOTTO DUE - Piena ed intera proprietà di immobile ad uso residenziale ubicato nel Comune di Teano (CE) alla Via Calata Santa Maria De Foris, n. 11-13, che si sviluppa tra piano primo e secondo, di superficie complessiva interna pari a mq. 103,38, catastalmente identificato in N.C.E.U. del Comune di Teano (CE) al Foglio 500 p.lla 415 subalterno 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita Euro 198,84, piano 1-2, meglio identificato come da relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore della procedura.

Valore d'asta / Prezzo di riferimento: Euro 16.538,00 (Euro sedicimilacinquecentotrentotto/00)

oltre imposte ed oneri accessori.

Offerta minima ex art. 571, c. 2, c.p.c.: Euro 12.403,50 (Euro dodicimilaquattrocentotre/50) pari al 75% del prezzo base di vendita, oltre imposte ed oneri accessori.

LOTTO TRE - Piena ed intera proprietà di immobile ad uso residenziale ubicato nel Comune di Teano (CE) alla Via Calata Santa Maria De Foris, n. 15, che si sviluppa al piano terraneo, con ingresso da Calata Santa Maria De Foris, n. 15, composto da tre ambienti collegati tra loro a mo' di open space, un bagno di ridotte dimensioni ed un antibagno, di superficie complessiva pari a circa mq. 87,50 lordi, catastalmente identificato in N.C.E.U. del Comune di Teano (CE) al Foglio 500 p.lla 416 subalterno 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 116,20, piano T, meglio identificato come da relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore della procedura.

Valore d'asta / Prezzo di riferimento: Euro 13.838,00 (Euro tredicimilaottocentotrentotto/00) oltre imposte ed oneri accessori

Offerta minima ex art. 571, c. 2, c.p.c.: Euro 10.378,50 (Euro diecimilatrecentosettantotto/50) pari al 75% del prezzo base di vendita, oltre imposte ed oneri accessori.

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

LOTTO UNO – Precisazioni urbanistiche

L'immobile risulta ubicato al piano terra di un complesso residenziale sito nel Comune di Teano (CE), alla Piazza della Vittoria, e costituito da un locale commerciale che si sviluppa al piano terra e al quale si accede attraverso l'unico ingresso prospiciente la piazza (unico accesso e unica luce).

Al suo interno sono presenti una scala a chiocciola e un montacarichi che danno accesso al soppalco interno, realizzato con struttura in acciaio, che si sviluppa su tutta la superficie del locale. È altresì presente, al piano terraneo, un bagno piccolo con relativo antibagno.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è un fabbricato di vecchia costruzione, risalente probabilmente alla metà dell'ottocento, ed è situato in Piazza della Vittoria (anche nota come Piazza Mercato), in pieno centro storico del comune di Teano.

Lo stabile in sé si presenta in cattive condizioni di manutenzione ordinaria, almeno sulla facciata prospiciente la piazza, ma è comunque allocato in una zona strategica per il commercio locale.

Il locale non ha una grande luminosità, in quanto dotato di unica via d'accesso che funge da finestra anche al piano soppalcato. L'altezza interna è di circa ml. 2.80 al piano terra e circa ml. 2.70 al piano soppalco. Secondo quanto rilevato dall'esperto stimatore, la distribuzione interna degli spazi è la migliore possibile per un locale commerciale, in quanto non ha divisori interni.

Tutti gli ambienti, per esigenze di norme sanitarie, risultano rifiniti con piastrelle bianche in gres, di ordinario valore commerciale, e si presentano in ottime condizioni di conservazione, coerenti con

l'epoca di ristrutturazione interna dell'immobile avvenuta nel 2019.

Caratteristiche urbanistiche e vincoli territoriali

Con riferimento alla regolarità urbanistica dell'immobile, dalla citata perizia estimativa emerge quanto segue.

Gli immobili pignorati sono ubicati in zona comunale definita *zona omogena "A" centro storico di Teano capoluogo*.

Dagli accertamenti operati dall'esperto stimatore presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teano (CE), risulta che per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato appare di costruzione sicuramente antecedente sia al 1967 che al 1942. Stando però a quanto riscontrato sia dalla visura storica catastale, che dagli atti reperiti presso il S.U.E. del Comune di Teano, il locale è stato sottoposto a due interventi di manutenzione straordinaria. Il primo nel 2003, con cui veniva denunciata la realizzazione di un soppalco al fine di ampliare gli spazi da poter utilizzare come deposito, e l'altro nel 2019, con cui si comunicava l'inizio di lavori per la realizzazione di una scala a chiocciola interna che collegasse i due ambienti anche in assenza di alimentazione del montacarichi. Lo stato dei luoghi dell'immobile corrisponde alla consistenza catastale.

Pertanto, gli immobili di cui al suindicato lotto sono da considerarsi regolari sotto il profilo urbanistico ed edilizio. Non risultano ordinanze di demolizione né di acquisizione in proprietà.

Tuttavia, non risulta rinvenuta la dichiarazione di agibilità e/o il certificato di agibilità, né l'attestato di prestazione energetica. L'esperto stimatore, nella determinazione del valore di mercato di detto immobile, ha tenuto conto dei costi necessari al rilascio di tali certificazioni 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.

Disponibilità del bene: Sulla base delle risultanze della perizia estimativa, l'immobile risulta, allo stato, libero da persone, ma occupato da attrezzature e da celle frigo al piano soppalcato.

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 di perizia: Euro 138.000,00 (Euro centotrentottomila/00) oltre imposte ed oneri accessori

Prezzo base di vendita: Euro 58.219,00 (Euro cinquantottomiladuecentodiciannove/00) oltre imposte ed oneri accessori.

Offerta minima ex art. 571, c. 2, c.p.c.: Euro 43.664,25 (Euro quarantatremilaseicentossantaquattro/25) pari al 75% del prezzo base di vendita, oltre imposte ed oneri accessori.

LOTTO DUE – Precisazioni urbanistiche

L'immobile risulta ubicato nel Comune di Teano (CE) alla Via Calata Santa Maria De Foris, n. 11-

13, ed è rappresentato da un appartamento sito al piano primo e secondo, con ingresso dal civico n. 11-13; esso è composto da un ingresso/disimpegno, un bagno una cucina ed una scala di accesso al piano superiore, ove si trovano due camere e la zona di smonto della scala. L'immobile, nell'insieme, presenta una disposizione pressoché regolare. Il piano primo (a quota strada, essendo questa in discesa) ha una superficie interna complessiva di circa mq. 51,69 lordi, uguale a quella del piano superiore, per complessivi mq 103,38. Lo stato dei luoghi dell'immobile corrisponde alla consistenza catastale.

L'immobile risulta discretamente luminoso, in quanto tutte le stanze sono dotate di ampie finestre, con affaccio sulla Calata e sulla piazzetta. L'altezza interna è di circa ml. 3.00, sia al primo che al secondo piano. Secondo quanto rilevato dall'esperto stimatore, la distribuzione interna degli ambienti appare pressoché obbligata rispetto alla conformazione del palazzetto.

I locali che costituiscono l'appartamento sono rifiniti con materiali di basso valore commerciale e si presentano in pessime condizioni di conservazione, coerenti con lo stato di abbandono in cui versano. L'immobile risulta provvisto di impianto elettrico, ed impianto di adduzione idrica, collegati alle rispettive reti cittadine di distribuzione, dell'impianto di scarico delle acque chiare e scure, collegato alla condotta condominiale e, quindi, alla rete fognaria comunale. Non è stato possibile verificare la presenza di impianto di gas metano. L'edificio, in rapporto ai suoi anni, si presenta complessivamente in scadenti condizioni di conservazione.

Caratteristiche urbanistiche e vincoli territoriali

Con riferimento alla regolarità urbanistica dell'immobile, dalla citata perizia estimativa emerge quanto segue.

Gli immobili pignorati sono ubicati in zona comunale definita *zona omogenea "A" centro storico di Teano capoluogo*.

Dagli accertamenti operati dall'esperto stimatore presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teano (CE), risulta che per il fabbricato appare di costruzione sicuramente risalente agli inizi del novecento; infatti, risulta la presenza di un'unica pratica edilizia, afferente ad altro casamento, che pertanto implicitamente confermava la fabbricazione degli immobili in date antecedenti all'entrata in vigore di leggi urbanistiche.

Pertanto, gli immobili sono da considerarsi regolari sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Inoltre, non risultano ordinanze di demolizione né di acquisizione in proprietà.

Tuttavia, non risulta rinvenuta la dichiarazione di agibilità e/o il certificato di agibilità, né l'attestato di prestazione energetica; per quanto riguarda gli impianti tecnologici, l'esperto stimatore fa rilevare che non se ne può assumere né l'efficienza, né la funzionalità, né la corretta installazione per l'indisponibilità dei relativi progetti e delle certificazioni di conformità.

Pertanto, l'esperto stimatore, nella determinazione del valore di mercato di detto immobile, ha tenuto

conto dei costi necessari al rilascio di tali certificazioni nonché 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.

Disponibilità del bene: Sulla base delle risultanze della perizia estimativa, l'immobile di cui al lotto 2 risulta, allo stato, libero da persone, ma occupato da attrezzature edili e mobili di scarso valore.

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 di perizia: Euro 39.200,00 (Euro trentanovemiladuecento/00) oltre imposte ed oneri accessori

Prezzo base di vendita: Euro 16.538,00 (Euro sedicimilacinquecentotrentotto/00) oltre imposte ed oneri accessori.

Offerta minima ex art. 571, c. 2, c.p.c.: Euro 12.403,50 (Euro dodicimilaquattrocentotre/50) pari al 75% del prezzo base di vendita, oltre imposte ed oneri accessori.

LOTTO TRE – Precisazioni urbanistiche

L'immobile risulta ubicato nel Comune di Teano (CE) alla Via Calata Santa Maria De Foris, n. 15, ed è rappresentato da un'unità residenziale sita al piano terraneo, con ingresso dal civico n. 15; essa è composta da tre ambienti collegati tra loro a mo' di open space, un piccolo bagno con un antibagno: trattasi in pratica di un ambiente unico con superficie interna complessiva di circa mq. 87,50 lordi. Lo stato dei luoghi dell'immobile corrisponde alla consistenza catastale.

L'immobile risulta provvisto di impianto elettrico, ed impianto di adduzione idrica, collegati alle rispettive reti cittadine di distribuzione, dell'impianto di scarico delle acque chiare e scure, collegato alla condotta condominiale e, quindi, alla rete fognaria comunale.

Non è stato possibile verificare la presenza di impianto di gas metano. L'edificio, in rapporto ai suoi anni, si presenta complessivamente in scadenti condizioni di conservazione.

Caratteristiche urbanistiche e vincoli territoriali

Con riferimento alla regolarità urbanistica dell'immobile, dalla citata perizia estimativa emerge quanto segue.

Gli immobili pignorati sono ubicati in zona comunale definita *zona omogenea "A" centro storico di Teano capoluogo*.

Dagli accertamenti operati dall'esperto stimatore presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teano (CE), risulta che per il fabbricato appare di costruzione sicuramente risalente agli inizi del novecento; infatti, risulta la presenza di un'unica pratica edilizia, afferente ad altro casamento, che pertanto implicitamente confermava la fabbricazione degli immobili in date antecedenti all'entrata in vigore

di leggi urbanistiche.

Pertanto, gli immobili sono da considerarsi regolari sotto il profilo urbanistico ed edilizio. Inoltre, non risultano ordinanze di demolizione né di acquisizione in proprietà.

Tuttavia, non risulta rinvenuta la dichiarazione di agibilità e/o il certificato di agibilità, né l'attestato di prestazione energetica; per quanto riguarda gli impianti tecnologici, l'esperto stimatore fa rilevare che non se ne può assumere né l'efficienza, né la funzionalità, né la corretta installazione per l'indisponibilità dei relativi progetti e delle certificazioni di conformità. Pertanto, l'esperto stimatore, nella determinazione del valore di mercato di detto immobile, ha tenuto conto dei costi necessari al rilascio di tali certificazioni nonché 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.

Disponibilità del bene: Sulla base delle risultanze della perizia estimativa, l'immobile di cui al lotto 2 risulta, allo stato, libero da persone, ma occupato da attrezzature edili e mobili di scarso valore.

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 di perizia: Euro 32.800,00 (Euro trentaduemilaottocento/00) oltre imposte ed oneri accessori

Prezzo base di vendita: Euro 13.838,00 (Euro tredicimilaottocentotrentotto/00) oltre imposte ed oneri accessori

Offerta minima ex art. 571, c. 2, c.p.c.: Euro 10.378,50 (Euro diecimilatrecentosessantotto/50) pari al 75% del prezzo base di vendita, oltre imposte ed oneri accessori.

Relativamente ai **vincoli territoriali**, in riferimento ai lotti n. 2 e n. 3, dalla relazione dell'esperto stimatore risulta quanto segue.

Dalle certificazioni rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Teano, risulta che le particelle su cui insistono gli immobili in oggetto ricadono nel centro storico di Teano, che è di interesse archeologico; tuttavia:

- non ricadono nel parco regionale "Roccamonfina-Foce del Garigliano";
- non risultano essere di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e Demaniali;
- non risultano, agli atti dell'Ufficio, elementi che possano attestare che gli immobili siano gravati da censo, livello o uso civico;
- non risultano riconosciuti quali beni di interesse artistico o storico.

Per ulteriori precisazioni, e per quanto qui non specificato circa ulteriori caratteristiche degli immobili posti 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 ciascun 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 ciascun lotto 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 di ciascun lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.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 15 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: IT19D089877504000000002717, 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. 271/2021 R.G.E., lotto n. ... (*indicare il numero del lotto per il quale viene effettuata l'offerta*), 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 ciascun 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.

Si precisa altresì 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.

In particolare, 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.spazioaste.it, il cui gestore per la vendita telematica è Astalegale.net Spa.

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.spazioaste.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 ai sensi degli 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 10:00 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.spazioaste.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 Pec e/o SMS – la maggiore offerta formulata;
- al professionista delegato, l'elenco delle offerte 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. 271/2021 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 ricavato dalla nuova 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. 271/2021 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, visitando il sito internet Astalegale.net e/o contattando Astalegale.net S.p.A. ai seguenti recapiti, attivi dal lunedì al venerdì (dalle ore 08:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:30), telefono: 0280030021 - e-mail garaimmobiliare@astalegale.net

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.publicomonline, 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