

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere
IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dr. Roberto Peluso - R.G.E. n.30/2022

TERZO AVVISO DI VENDITA

Vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c.

L'Avv. Pasquale Borrelli, con studio in Napoli, Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624), professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* nella procedura in epigrafe, in virtù dell'ordinanza del G.E. Dr. Roberto Peluso del 8.06.2024;

- visto il D.L. n.83/2015 convertito con modificazioni in L. 6.08.2015 n.132;
- vista l'ordinanza di delega alla vendita pronunciata dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, G.E. Dr. Roberto Peluso in data 8.06.2024;
- considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al prezzo base del presente, secondo esperimento di vendita

avvisa

che il giorno **14 MAGGIO 2025** alle **ore 10:30** con il prosieguo, dinanzi a sé presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere (CE), sito alla Via Albana, ex Caserma Mario Fiore, nell'Aula destinata alla celebrazione delle vendite delegate ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICHE e con eventuale GARA IN MODALITA' ASINCRONA** ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., del compendio immobiliare pignorato costituente **LOTTO UNICO** di seguito descritto, con le modalità ed alle condizioni sotto riportate.

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 il giorno **13 maggio 2025**.

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 dell'avviso.

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.

Qualora non siano presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero nel caso di inefficacia dell'offerta di acquisto o, comunque, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto.

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE IN VENDITA

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

LOTTO UNICO - Piena ed intera proprietà di unità immobiliare sita in Falciano del Massico (CE), alla Via Direttissima s.n.c. (già n.9), posta al piano terra, adibita ad abitazione e composta di ingresso, tre vani, due bagni e corridoio.

Dati catastali - riportata NCEU del Comune di Carinola (CE) al foglio 74, p.lla 39, sub. 4, cat. A/4, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, rendita catastale euro 218,46, Via Direttissima n.9, piano T, in ditta al debitore esecutato, in proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Confini - confinante a Nord-Est con viottolo posteriore, a Sud-Est con area comunale laterale, di pertinenza del fabbricato, ed a Sud-Ovest con corte di accesso adiacente la strada principale.

Superfici - Superficie commerciale 87,00 mq.

Ubicazione ed accesso.

Si precisa che l'immobile è sito in Falciano del Massico (in precedenza Falciano di Carinola), che è stato, fino al 1964, frazione di Carinola.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto si compone di tre livelli (piano terra, piano primo e piano cantinato) ed è totalmente disabitato.

All'unità immobiliare in oggetto, posta al piano terra dello stabile rispetto al prospetto principale (piano primo, rispetto al prospetto posteriore), si accede dalla corte attigua alla strada di accesso e, precisamente, dalla porta posta di fronte per chi entra dal cancello del fabbricato.

Prezzo:

PREZZO BASE: € 11.250,00 (undicimiladuecentocinquanta/00).

Offerta minima presentabile: € 8.437,50 (ottomilaquattrocentotrentasette/50).

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto esposto *infra* per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 8.437,50 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 8.437,50 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 3) se l'offerta è inferiore ad € 8.437,50 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Provenienza e Stato di occupazione.

A) In ordine alla provenienza, dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con relativi allegati - risulta quanto segue.

Al debitore esecutato, il bene immobile in oggetto risulta pervenuto in virtù di atto compravendita per notar Valentino Concetta del 16 ottobre 2008 (rep. 14183/7472), trascritto in data 11 novembre 2008 ai nn. 50808/34710, per acquisto fattone dal precedente proprietario.

Al dante causa dell'esecutato, l'intera piena proprietà della consistenza in oggetto - precisamente, degli originari terreni in Carinola "*appezzamento di terreno di circa are 15, di cui parte sottoposta al livello stradale su cui vi è costruito un terraneo con vano a primo piano ed accessori sito in agro di Falciano di Carinola località Curti ...*", riportato in C.F. alla partita 5390 e in C.T. partita 3688, foglio 74, particelle 39 e 40 - è pervenuta in virtù di atto di permuta per notar Vittorio Ronza del 17 marzo 1955 (rep. 7054/4158), trascritto in data 31 marzo 1955 ai nn. 8634/7997, e successivo atto di rettifica per notar Vittorio Ronza del 19 dicembre 1958 (rep. 9915/6038,) trascritto in data 23 dicembre 1958, ai nn. 35377/32088 (per rettifica catastali p.lle 39-40 in luogo di 39-91).

B) Quanto allo stato di occupazione, l'unità immobiliare in oggetto è in stato di abbandono, risultando disabitata e non occupata da alcuno.

Situazione catastale.

In merito alla cronistoria catastale, ci si riporta alla relazione di stima, che abbiansi qui per ripetuta e trascritta.

Come esposto dall'esperto stimatore, Arch. Adriana Pettinati, sono state riscontrate difformità tra la situazione attuale dei luoghi e la grafica riportata nella corrispondente planimetria catastale, essendo emerse modifiche interne e variazioni prospettiche.

Occorre dunque procedere, a cura e spese dell'aggiudicatario, all'aggiornamento catastale con procedura DOCFA, previa legittimazione urbanistica, delle difformità riscontrate (su cui cfr. *infra*). Il costo occorrente per l'aggiornamento catastale è stato dall'esperto indicativamente quantificato in € 400,00.

Situazione urbanistica ed edilizia.

Dalla **Perizia di stima** redatta dall'Arch. Adriana Pettinati e dai relativi allegati, cui si rinvia anche sul punto, risulta quanto di seguito.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile in oggetto ricade in centri e nuclei di impianto storico del P.U.C. - del Piano Urbanistico Comunale, sottoposto alla disciplina di dettaglio come da Norme tecniche di Attuazione (allegate alla perizia di stima). Per la città storica non è ammesso nessun aumento di volumetria, come prescritto dall'art. 42 delle NTA del PUC. Nello specifico, l'immobile in oggetto ricade in:

- zona B - completamento edilizio abitativo del PRG;
- area ad incerta stabilità rispetto alla Carta idrogeologica del PUC;
- area a rischio molto elevato, nel piano stralcio assetto idrogeologico;
- centri e nuclei storici interessati da rilevante pericolosità idrogeologica del PUC; perimetro del centro storico del PUC;
- edificio moderno di sostituzione edilizia.

Regolarità dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato che è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967.

Nel sopracitato atto di provenienza ultraventennale, risalente all'anno del 1955, viene trasferito un "terreno di circa are 15 (...) su cui vi è costruito un terraneo con vano a primo piano ed accessori".

Non è stata rinvenuta presso l'Agenzia del Territorio la planimetria catastale di impianto, né i titoli abilitativi, autorizzazioni, Cila, ecc., presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falciano del Massico, per cui l'esperto non ha potuto identificare univocamente la consistenza immobiliare esistente al 1955 e la tipologia edilizia della stessa.

L'Arch. Adriana Pettinati, in particolare, non ha rinvenuto elementi incontrovertibili circa l'antiorità del fabbricato di cui è parte il cespite in oggetto, o parte di esso, al 1942 (anno in cui è stato introdotto l'obbligo di preventivo titolo edilizio limitatamente agli immobili ricadenti nei centri abitati: art. 31, L. 17.08.1942, n.1150, entrata in vigore il 31.10.1942). L'unico documento storico relativo al fabbricato è costituito dalla descrizione contenuta nel 1955 e l'ultima planimetria catastale in atti del 1987.

All'UTC del Comune di Falciano non ha rinvenuto né i titoli abilitativi, né la domanda di condono presentata in data 30.04.1986, prot. 2442, ai sensi della L. 47/85, da [... *omissis* ...]. La pratica è risultata, al momento, smarrita.

Ciò premesso, l'Arch. Adriana Pettinati, dopo aver evidenziato che l'immobile in oggetto "resta, comunque, compromesso", in quanto "non ha al momento i requisiti di legittimità urbanistica", e si presenta "vincolato alla eventuale ricostruzione e/o rinvenimento della domanda di condono, esposto nella peggiore delle ipotesi anche al rischio di essere demolito e/o sottoposto a sanzione pecuniaria alternativa (a quella demolitoria), e per il quale non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare D.I.A., C.I.L.A, S.C.I.A. o permesso a costruire", ha ritenuto di applicare una percentuale di decurtazione al valore del bene, in fase di formulazione del giudizio di stima, che tenga conto delle siffatte criticità e comunque del valore "d'uso" dello stesso, ossia della sua capacità di produrre reddito fino ad una eventuale demolizione "nella peggiore delle ipotesi".

Determinazione del prezzo base del bene costituente LOTTO UNICO.

Nel proprio elaborato peritale, l'Arch. Adriana Pettinati ha determinato il più probabile valore di mercato del lotto unico in € 63.000,00.

Considerando poi la complessa problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, lo stato di conservazione, il livello delle finiture, ecc., detto valore iniziale è stato così decurtato:

- abbattimento per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 3 % del prezzo di stima iniziale;
- decurtazione per la problematica urbanistica riscontrata in misura del 38%;
- abbattimento per lo stato d'uso e di manutenzione pari al 27%;

L'esperto è così addivenuto al valore finale di stima dell'immobile, costituente Lotto Unico, pari ad € 20.000,00, che, ribassato ora di un ulteriore quarto e quindi pari ad € **11.250,00**, costituisce il PREZZO BASE del presente terzo esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 8.437,50.

Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Arch. Adriana Pettinati.

Per una più completa descrizione del cespite in vendita costituente Lotto Unico, del suo stato urbanistico ed edilizio nonché dello stato di occupazione, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della **Relazione peritale, con relativi allegati**, redatta dall'Arch. Adriana Pettinati, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento.

Detta Relazione di stima, e relativi allegati, è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, IV Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dr. Roberto Peluso, R.G.E. n.30/2022, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sul sito Internet "www.astegiudiziarie.it" della società Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. e sugli altri siti sopra indicati, nonché all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia), nonché, in copia, presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, in Napoli, Via Ferdinando del Carretto 26 (tel. 081-5521624).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

1.- Disposizioni generali.

Il gestore della vendita telematica è la società **GRUPPO EDICOM S.p.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.garavirtuale.it

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Avv. Pasquale Borrelli**.

2.- 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/>), ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it>)

3.- 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 altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate dal medesimo;
- b) i dati identificativi del soggetto offerente, se diverso dal presentatore: i 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) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- c) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- f) i dati identificativi del bene e/o lotto per il quale si propone l'offerta;
- g) il referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita.
- i) l'indicazione del prezzo offerto (che, a pena di inefficacia dell'offerta, non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato e, quindi, non può essere inferiore ad € 8.437,50) ed il termine per il pagamento del saldo del prezzo (in ogni caso, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l) l'importo ed i dati di versamento della cauzione e del bollo (numero identificativo della operazione di bonifico effettuato "CRO");
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.
- n) eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;
- o) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e della perizia di stima, di accettare il regolamento di partecipazione, nonché di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

4.- Allegati dell'offerta.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- b) la documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) attestante il versamento dell'importo della cauzione, effettuato tramite bonifico bancario, sul conto corrente "cauzione" della procedura;
- c) 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);
- d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- e) 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;
- f) 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.

5.- Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- b) oppure 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, DPR n.68/2005; 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, DM n.32/2015.

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 e precisa, inoltre, che:

- esclusivamente e solo 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 DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata del professionista delegato Avv. Pasquale Borrelli: pasqualeborelli@avvocatinapoli.legalmail.it
- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM 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.

6.- Cauzione.

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto e della marca da bollo (nella misura di € 16,00) **dovrà essere versato** necessariamente in **unica soluzione** ed esclusivamente **tramite bonifico bancario sul conto "cauzione" intestato alla procedura (TRIBUNALE S. MARIA CAPUE VETERE RGE N.30/2022)** acceso presso *BNL – Gruppo BNP Paribas* con il seguente codice

IBAN: IT12 Q010 0503 4000 0000 0017 437

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 30/2022 R.G.E. versamento cauzione*", **deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

Si precisa che, **qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inammissibile.** Parimenti, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto.

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

7.- Esame delle offerte.

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.garavirtuale.it** attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere.

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. In merito, si precisa che:

- 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 sito **www.garavirtuale.it** accedendo alla stessa, tramite credenziali personali, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella PEC;
- nel giorno e nell'ora sopra indicati fissati per l'esame delle offerte, il sottoscritto professionista:
 - a) verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
 - b) verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
 - c) procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa altresì 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.

Si precisa infine che saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base sopra stabilito (cd. valore d'asta), inferiori quindi ad € 8.437,50;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

8.- Deliberazione sulle offerte e gara tra gli offerenti.

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA ammissibile**:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza 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;

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc. In tal caso, il professionista procederà alla
- deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PLURIME OFFERTE ammissibili**, il professionista delegato:

- individuerà la **migliore offerta**, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del 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 il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA**. In particolare:
 - a) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it ;
 - b) ogni partecipante potrà formulare un'unica offerta nel periodo di durata della gara;
 - c) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;
 - d) **la gara avrà la seguente durata:**
 - ✓ la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
 - ✓ **la gara avrà termine trascorse ventiquattro (24) ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara;**
 - ✓ la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo o nel giorno stesso del termine della gara oppure nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.

Si precisa altresì che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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 al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato, 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 deliberazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

9.- Saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell’offerta oppure, qualora nell’offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:

- mediante consegna al professionista delegato di **assegno circolare non trasferibile** all’ordine della procedura, intestato a **“Tribunale S. Maria Capua Vetere RGE n.30/2022”** ;
- ovvero con **bonifico bancario sul conto corrente bancario “PROCEDURA - vendita”** intestato alla procedura (**“Tribunale di S.M.C.V. 30/2022 R.G.E.”**) acceso presso **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - Gruppo BNP Paribas**. In questo ultimo caso l’aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto corrente bancario su cui versare l’importo e, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione.

Nell’ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l’erogazione a seguito di contratto di finanziamento *ex art. 585, comma 3, c.p.c.*, tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, l’aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

Ove l’immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n.7, ovvero ai sensi dell’art. 38 del Decreto legislativo 10.09.1993 n.385, il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- l’aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario con valuta alla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell’art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell’art. 41 del Decreto Legislativo 385/1993 e le modalità per il versamento diretto ed, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

In caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del saldo del prezzo di vendita, l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa (art. 587 c.p.c.).

10.- Fondo spese.-

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di cui sopra, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell’aggiudicazione, l’aggiudicatario, dovrà versare una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico, la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del **venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione**, salva restituzione di quanto versato in eccedenza o integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente, il tutto secondo quanto comunque verrà determinato dal

professionista delegato. Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità alternative:

- ✓ mediante consegna al professionista delegato di un **assegno circolare non trasferibile** intestato al "*Tribunale di S. Maria C.V. RGE n.30/2022*"
- ✓ oppure con **bonifico bancario sul conto bancario "SPESE"** intestato alla procedura ("*Tribunale di S. Maria Capua Vetere RGE n.30/2022*") acceso presso *Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas*. In questo ultimo caso, l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto corrente su cui versare l'importo e, eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato.

11.- Precisazioni in ordine alla vendita forzata (regime delle vendite).

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e così come pervenuto all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata. 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 possono dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, previa formale richiesta per iscritto, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del cd. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.

L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, co. 6, L. 47/1985 e s. m. e i..

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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

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

12.- Liberazione dell'immobile.-

Quanto alla liberazione dell'immobile ad opera del custode giudiziario, trova applicazione l'art. 560 c.p.c., nella formulazione applicabile *ratione temporis* alla procedura in oggetto. Pertanto, 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.

13.- Condizioni generali dell'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 sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - in ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario - della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- b) a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute 16 per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; nonché: l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
- c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

14.- Richiesta di visita dell'immobile.

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Pasquale Borrelli, che potrà fornire ogni utile informazione circa le modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire ai richiedenti copia integrale della perizia di stima, della planimetria e dell'ordinanza di vendita, illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali.

La richiesta di visita avviene mediante il **Portale delle Vendite Pubbliche**, prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

15.- Pubblicità legale.

24.- Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., attenendosi alle istruzioni di cui all'ordinanza di delega alla vendita:

- a) per intero - unitamente alla relazione di stima redatta dall'Arch. Adriana Pettinati (ed alle planimetrie catastali, ai rilievi dei luoghi, alle fotografie alla stessa allegati) ed alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c., sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", reperibile all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>;
- b) per intero - unitamente alla relazione di stima (comprensiva di rilievi fotografici e planimetrici), all'ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c. - almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine della scadenza del termine per la

presentazione delle offerte, sul sito Internet "www.astegiudiziarie.it" della società nonché sul sito del gestore della vendita telematica sopraindicato; la stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale "www.tribunalesantamariacapuavetere.it";

- c) a mezzo invio di **n.500 missive pubblicitarie** con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato il bene in vendita ed in quelli contigui, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- d) per estratto (contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima), tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", fornito dalla società Aste Giudiziarie S.p.A., sui siti internet "Casa.it" e "Idealista.it" almeno quaranta (40) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo, ai creditori iscritti non intervenuti, nonché alla Cancelleria.

16.- Rinvio.

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

17.- Informazioni.

Per ogni informazione, con particolare riguardo alla situazione urbanistico/edilizia ed allo stato di occupazione, e per la visita del cespite (da chiedersi con le modalità sopra indicate), far riferimento allo studio del custode giudiziario e professionista delegato Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, scala B (Tel. 081-5521624; email avvborrelli@yahoo.it).

Napoli - S. Maria Capua Vetere, 27 febbraio 2025

Il professionista delegato
Avv. Pasquale Borrelli