

TRIBUNALE di Santa Maria Capua Vetere
Ufficio Esecuzioni

AVVISO di VENDITA

Il dott. Francesco Russo, commercialista in Casoria - studio professionale Via Eleonora Pimentel Fonseca, civico 10- professionista delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591/bis C.p.c.;

- visto l'ordinanza di delega resa in data 13 giugno 2024 G.E. Dott.ssa Linda Catagna.
- letti gli atti della procedura esecutiva n. 216/2023 R.G.E. "Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. contro Omissis" esperita giusto atto di pignoramento notificato in data 31/07/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta - SMCV Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 19.09.2023 ai nn. 35187/27876;
- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.p.c.

AVVISA

- che il giorno 21/maggio/2025 alle ore 11,30 e seguenti, presso la sala Aste Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, si procederà a vendita senza incanto modalità telematica (con eventuale gara in modalità asincrona) della consistenza immobiliare e al prezzo in calce descritti, alle condizioni sotto riportate, sottoposta a esecuzione giusto atto di pignoramento innanzi indicato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
BENI IN VENDITA

LOTTO Unico

- Dati catastali e Confini-

Piena ed intera proprietà di villetta unifamiliare in pessimo stato conservativo, ubicata nel comune di Castel Volturno, Località Bagnara, in viale Viverone I Traversa n. 40, condominio viale della Gioventù, censita al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 18 p.lla 5043 sub 6 cat. A/4, avente i seguenti confini: a Nord con altra villetta unifamiliare p.lla 5043 sub 3; a Ovest in parte con vialetto di accesso e in parte con altra villetta unifamiliare p.lla 5043 sub 5; a Est fabbricato altra ditta p.lla 92; a Sud altra villetta unifamiliare p.lla 5043 sub 1.

Il cespite pignorato di cui dicasi è una villetta unifamiliare ubicata con accesso da vialetto condominiale che si diparte da viale degli Eucalipti, in pessime condizioni manutentive e non idoneo ad uso abitativo: piccola casetta unifamiliare al piano terra, composta di tre vani ed accessori, con annesse aree scoperte, quale pertinenza della casetta stessa, confinante nell'insieme con proprietà omissis, proprietà omissis e con proprietà aliena, o aventi causa, salvo altri; nel Catasto Fabbricati del comune di Castel Volturno Foglio 18 mappale 5043 sub 6, viale degli Eucalipti, Piano Terra, Categ. A/4, classe 4, vani 4,5, rendita catastale €178,95. Totale Superficie 59,35

Totale Superficie Commerciale 73,99

In ordine ai diritti reali pignorati, alla individuazione del bene e descrizione del lotto, in risposta ai **Quesiti 1 e 2** dell'elaborato reso, cui si rinvia, l'esperto estimatore designato Arch. Tommaso Scirocco riferisce: "Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione piena proprietà per 1/1 della sig.ra Omissis corrisponde a quello effettivamente posseduto dalla stessa, in forza dell'atto di compravendita del 19.03.2008 (Cfr. Allegato n. 03), trascritto il 28.03.2008 R.G. 15650 R.P. 10962. Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, sono conformi sia ai dati catastali attualmente contenuti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate che a quelli dell'atto di compravendita del 19.03.2008 in capo alla debitrice. Al fine della esatta individuazione del fabbricato in oggetto si è effettuata, così come richiesto dal G.E., una sovrapposizione grafica (Cfr. Allegato n. 04) tra le immagini satellitari reperite sul web (www.formaps.it) e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI (Cfr. all. **Elaborato reso in atti pag. 8**). Il lotto è costituito dalla piena ed intera proprietà di una villetta unifamiliare, in pessimo stato conservativo, ubicata nel comune di Castel Volturno, località Bagnara, in viale Viverone I traversa n. 40 condominio Viale della Gioventù. Il comune di Castel Volturno ospita circa 29.500 abitanti e si estende nella zona ovest del territorio della provincia di Caserta su una superficie di circa 72 km2 e con circa 25 km di spiaggia.

La villetta unifamiliare dista, in linea d'aria, circa 250 m dal mare, circa 1,6 Km dal centro del comune di Castel Volturno e a circa 1,5 km dal centro comunale e a circa 35 km dalla città di Caserta. Inoltre, in merito ai collegamenti stradali e ferroviari, è bene precisare che gli immobili distano circa 1,4km dalla "Strada Statale 7 quater Via Domitiana" che collega Pozzuoli con Minturno, circa 25 Km dal casello autostradale di "Capua" e a circa 9,0 km dalla stazione ferroviaria di "Cancello Arnone".

omissis

Il cespite si trova nella zona ovest del territorio comunale, in località Bagnara in via Viverone I traversa n. 40 all'interno del condominio denominato "Viale della gioventù", in un'area caratterizzata da edifici simili a quella pignorata, della tipologia "villetta unifamiliare". L'accesso al condominio avviene tramite un cancello automatizzato posto al civico 113 di via Antonio Gramsci (già via degli Eucalipti), dal quale si accede a viale Viverone. Percorrendo tale viale per circa 200m in direzione est-ovest vi è, sulla destra, una traversa che percorrendola tutta porta alla villetta unifamiliare pignorata.

L'accesso alla villetta è presidiato da un cancello in ferro ad apertura manuale, che apre su un cortiletto pertinenziale pavimentato, al quale è possibile accedere con automezzi di ridotte dimensioni, a causa della limitata larghezza del cancello di accesso. Percorrendo il cortile e salendo alcuni gradini si arriva ad un terrazzo coperto sul quale aprono due portoncini di ingresso alla villetta, uno accede alla cucina e l'altro al soggiorno. La struttura portante verticale della porzione interessata è in calcestruzzo con solai in laterocemento e con copertura piana. Le finiture interne ed esterne della porzione interessata si presentano in pessime condizioni di conservazione. La villetta, a destinazione residenziale, (Cfr. Allegato n. 05) è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto e un servizio igienico per una superficie utile di circa 54,60mq e un'altezza netta interna di 2,84m, oltre ad un terrazzo coperto di 8,73 mq e un piccolo cortile esclusivo di 59,35 mq. Vedasi i riflessi fotografici eseguiti durante il sopralluogo (Cfr. Allegato n. 02):

omissis

Il tutto confinante a nord con altra villetta unifamiliare p.lla 5043 sub 3, a ovest in parte con vialetto di accesso e in parte con altra villetta unifamiliare p.lla 5043 sub 5, a est con fabbricato altra ditta p.lla 92 e a sud con altra villetta unifamiliare p.lla 5043 sub 1;

In seguito verranno indicate le principali caratteristiche dell'unità, accertate in sede di sopralluogo:

ACCESSO ALL'UNITÀ: L'accesso al condominio "Viale della Gioventù" avviene tramite un cancello automatizzato posto al civico 113 di via Antonio Gramsci (già via degli Eucalipti), dal quale si accede a viale Viverone. Percorrendo tale viale per circa 200m in direzione est-ovest vi è, sulla destra, una traversa che percorrendola tutta porta alla villetta unifamiliare pignorata.

STRUTTURA: La struttura portante verticale della villetta è in calcestruzzo con solai in laterocemento e con copertura piana in mediocri condizioni di conservazione.

MURATURE E SOFFITTI: Le pareti esterne sono realizzate, verosimilmente, con blocchi in laterizio forato con spessore di circa 30 cm (per le pareti esterne) e in laterizio forato dallo spessore di 10 cm per le pareti interne. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate con vari colori e presentano diffusi problemi legati all'umidità e al cattivo isolamento termico delle pareti e del solaio di copertura, con alcuni problemi infiltrativi, in parte risolti. Nel complesso il tutto versa in pessime condizioni di conservazione.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: L'appartamento risulta pavimentato con delle mattonelle in ceramica di colore beige con tozzetto quadrato di colore marrone. I rivestimenti del bagno e della cucina sono con delle piastrelle bianche installate a tutt'altezza, in mediocri condizioni di conservazione.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Le porte interne sono in legno tamburato verniciate con colore blu notte, in pessime condizioni di conservazione. Gli infissi esterni hanno un profilo in alluminio con doppio vetro e sono precedute da persiane esterne in legno. Nel complesso il tutto versa in mediocri condizioni di conservazione.

IMPIANTI: È presente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, l'impianto idrico-sanitario, l'impianto di scarico delle acque reflue; non è presente alcun tipo di impianto di riscaldamento e l'acqua calda viene, verosimilmente, prodotta da un boiler elettrico posizionato nel servizio igienico. Non sono presenti ulteriori impianti tecnologici a servizio dell'unità abitativa (citofono, telefono, gas, ecc.). Tutti gli impianti non risultavano allacciati alle reti di distribuzione (elettricità, acqua ecc...) e pertanto lo scrivente non ha potuto constatare l'effettiva funzionalità degli stessi.

Non sono state esibite le certificazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08. Tale mancanza imporrebbe un intervento di verifica e di eventuale adeguamento i cui costi presunti per il rilievo degli impianti esistenti, l'eventuale adeguamento e il rilascio del certificato di conformità ai sensi del D.M. 37/08, possono essere approssimati in € 2.500,00 (che non verranno detratti dalla stima).

CRITICITÀ: Difficoltà di accesso con autovetture al cortile esclusivo; Cespiti in pessimo stato conservativo e completamente da ristrutturare. Alla luce delle descrizioni puntuali sopra effettuate, a parere dello scrivente, i beni pignorati versano in scarse condizioni di conservazione.

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi dell'articolo 6 del D.lgs 192/2005 e s.m.i., si segnala che non è presente. I costi stimati dal sottoscritto per la redazione del relativo attestato ammontano a circa € 300,00 comprensivo delle spese tecniche, dell'iva e della cassa (che non verranno detratti dalla stima).

RIFERIMENTI CATASTALI, CONFORMITÀ.

In ordine all'identificazione catastale, *Quesito n. 3 pag. 19 e seg.*, si rinvia a quanto riferisce l'esperto nell'elaborato, ovvero:

"omissis ... l'esperto ha effettuato delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto) ed è emerso che l'unità pignorata risulta correttamente intestata alla debitrice, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni relativamente all'immobile: Catasto Fabbricati Castel Volturno, Foglio 18, particella 5043 sub 6, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, Sup. cat. 68 mq, rendita € 178,95 Viale degli Eucalipti, piano T, (Cfr. Allegato n. 06). Il sottoscritto, inoltre, ha effettuato delle visure catastali storiche allo scopo di effettuare una ricostruzione cronologica delle variazioni catastali che hanno interessato i beni nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare e sia agli intestatari (tralasciano i passaggi superflui – inserimento in visura dei dati di superfici, variazioni nel classamento o del quadro tariffario), fino a coprire il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

SITUAZIONE CATASTO FABBRICATI

1. Dal 26.03.2007 fino al momento di redazione della perizia, l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati CASTEL VOLTURNO Foglio 18, particella 5043 sub 6, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, Sup. cat. 68 mq, rendita € 178,95 Viale degli Eucalipti, piano T, per dati derivanti da: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE DEL 26.03.2007 PRATICA N. CE 0162046 IN ATTI DAL 26.03.2007
2. DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO al 03.05.2012, l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati CASTEL VOLTURNO Foglio 18, particella 260 sub 6, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, Sup. cat. 68 mq, rendita € 178,95 Viale degli Eucalipti, piano T, per dati derivanti da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 01.01.1989;

SITUAZIONE CATASTO TERRENI

3. DAL 23.05.1985 fino al momento di redazione della perizia, il terreno risulta censita al Catasto Terreni CASTEL VOLTURNO Foglio 18, particella 5043 ENTE URBANO Superficie 1200mq, per dati derivanti da: TIPO MAPPALE DEL 23.05.1985 in atti dal 17.01.1996 (n.42069.1/1985);
N.B. CON TALE TIPO MAPPALE VENIVA SOSTITUITO IL MAPPALE 120 PER COLLEGAMENTO CATASTO TERRENI CATASTO FBBRICATI.
4. DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO AL 23.05.1985, il terreno risulta censita al Catasto Terreni CASTEL VOLTURNO Foglio 18, particella 120 PASCOLO Superficie 1200mq, per dati derivanti da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 26.03.1985;

In conclusione per completezza di informazioni, dalle visure storiche all'impianto (Cfr. Allegato n.07 e 08) effettuata dal sottoscritto (di cui si riportano solo i dati essenziali ai fini della perizia) è emerso che la particella 120 deriva dal frazionamento della vecchia particella 37/a e ancora della particella 37 di 22.693mq e dell'originaria p.lla 5. (Cfr all. Elaborato reso in atti).

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Riguardo alla conformità urbanistica l'esperto designato Arch. Tommaso Scirocco nell'elaborato peritale, datato 23.04.2021, in risposta al *Quesito n. 6, pag. 32 e seg.* riferisce:

"... dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'UTC del comune di Castel Volturno è emerso che il fabbricato è stato realizzato abusivamente e che in data 02.11.1985 con prot. 20675 veniva inoltrata richiesta di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 dall'allora proprietaria Omissis (pratica di condono 103/85). A valle dell'istruttoria effettuata dall'Area Tecnica sezione urbanistica Ufficio Condono Edilizio veniva rilasciato in data 24.02.2005 il Permesso di Costruire n.53/05 (Cfr. Allegato n.18) alla sig.ra Omissis (divenuta nel frattempo proprietaria con atto del 19.12.2005).

Il sottoscritto ha quindi sovrapposto il rilievo dello stato di fatto accertato (tratto rosso), con l'ultimo titolo autorizzativo che corrisponde al P.d.C. in sanatoria 53/05 del 24.02.2005 (tratto nero) in modo da rilevare facilmente le difformità relative al lotto in oggetto.

omissis

Dalla sovrapposizione planimetrica (Cfr. Allegato n. 19) è emerso che lo stato reale dei luoghi della villetta unifamiliare è sostanzialmente conforme rispetto ai grafici del P.d.C. ad eccezione di:

- Piccolo ampliamento del terrazzo al piano terra;

Tale piccola difformità non può essere sanata con le vigenti normative locali e regionali in quanto, la villetta ricade in un'area con vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004 e l'aumento di superficie non residenziale va in contrasto con i limiti previsti da tali vincoli. I costi per la demolizione della porzione di terrazzo sono approssimabili in €1.000,00 comprensivi dello smaltimento dei materiali di risulta. Non essendoci ordine di demolizione tali costi non verranno detratti dalla stima. L'esperto ha inoltre verificato che per gli immobili pignorati non sono stati emessi provvedimenti relativi a ordinanze di demolizione e non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380 del 06.06.2001.

In ordine all'identificazione catastale, ubicazione, difformità catastali e sanabilità concernenti il cespite pignorato si rinvia integralmente alle risultanze dell'elaborato peritale reso dall'esperto designato Arch. Tommaso Scirocco, depositato in atti, che forma parte integrante e sostanziale del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

PROVENIENZA

In ordine alla ricostruzione dei passaggi di proprietà concernenti il bene pignorato, l'esperto estimatore, in risposta al Quesito 5, pag. 27 e seg. dell'elaborato peritale reso, testualmente riferisce:

" ... l'esperto ha effettuato una ricostruzione cronologica dei passaggi di proprietà che parte dal 03.01.1986, data di trascrizione del primo titolo (atto inter vivos) anteriore al ventennio, e si estende alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 19.09.2023; tale arco temporale copre il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento. In seguito verranno indicati tutti i passaggi di proprietà fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio, con l'indicazione di tutte le variazioni catastali intervenute:

I. **Atto di Compravendita del 19.03.2008** - Atto inter vivos - (Cfr. Allegato n. 03), a rogito del notaio Elio Bellecca di S. Maria C.V. (Rep. 59500 Racc. 15694), trascritto il 28.03.2008 ai nn. R.G. 15650 R.P. 10962 (Cfr. Allegato n. 12), nell'ambito del quale i sig.ri omissis, vendevano alla sig.ra omissis, coniugata in regime di separazione dei beni, l'immobile pignorato, e precisamente: "... la piena proprietà del seguente immobile ubicato nel comune di Castel Volturno (CE), località "Bagnara", con accesso da vialetto condominiale che si diparte da Viale degli Eucalipti, in pessime condizioni manutentive e non idoneo all'uso abitativo: piccola casetta unifamiliare al piano terra, composta di tre vani ed accessori, con annesse le aree scoperte, quale pertinenza della casetta stessa; confinante nell'insieme con proprietà aliena, proprietà aliena e con proprietà aliena o loro aventi causa, salvo se altri; nel Catasto Fabbricati del comune di Castel Volturno in ditta ai venditore, Foglio 18, mappale 5043, sub 6, viale degli Eucalipti, Piano T, categoria A/4, classe 4, vani 4,5, rendita catastale €178,95.

VARIAZIONI CATASTALI

- VARIAZIONE del 26.03.2007 pratica n. CE0162046 in atti dal 26.03.2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE con tale variazione viene soppresso il vecchio identificativo catastale Foglio 18, particella 260 sub 6 e viene variato in Foglio 18, particella 5043.
- DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01.01.1989, l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati CASTEL VOLTURNO Foglio 18, particella 260 sub 6.

II. **Denuncia di Successione in morte omissis** deceduto il 28.02.2000 registrata a Napoli il 21.11.2007 den. 3605 volume 4687 trascritta il 17.11.2009 R.G. 49454 R.P. 32014 (Cfr. Allegato n. 13) nella quale la quota di 1/2 di eredità del sig. omissis veniva devoluta per legge alla moglie omissis (quota di 3/18 a cui va aggiunta la quota di 9/18 per acquisto descritto al successivo punto III) e ai 3 figli omissis (quota di 2/18), omissis (quota di 2/18) e omissis (quota di 2/18).

- **Accettazione di Eredità con beneficio di inventario** trascritta il 09.11.2007 ai nn. RG 61805 RP 33202 (Cfr. Allegato n. 14) nella quale il solo sig. omissis accettava l'eredità con beneficio di inventario del padre omissis.

N.B. Non risultano le accettazioni di eredità dei sig. eredi Omissis. È da segnalare che gli stessi hanno disposto dell'eredità con l'atto di compravendita del 19.03.2008 descritto al punto I. Tale circostanza è stata segnalata dallo scrivente nel modulo di controllo documentazione posto all'attenzione del G.E. e lo stesso in data 20.02.2024 ordinava di proseguire le operazioni di stima.

III. Atto di Compravendita del 19.12.1985- Atto inter vivos - (Cfr. Allegato n. 15), a rogito del notaio Angelo Golia di Mondragone (Rep. 3835 Racc. 2807), trascritto il 03.01.1986 ai nn. R.G. 144 R.P. 139 (Cfr. Allegato n. 16), nell'ambito del quale i coniugi Omissis e i coniugi Omissis vendevano alla sig.ra Omissis, coniugata in regime di comunione dei beni, l'immobile in oggetto, e precisamente: "...: piccola casetta unifamiliare, sita in Castel Volturno, località "Bagnara", con accesso da vialetto condominiale che si diparte da Viale degli Eucalipti, composta di tre vani ed accessori al piano terra, con le aree scoperte annesse, quale pertinenza della casetta stessa; confinante con beni omissis, ad altro lato con omissis, ad altro lato con beni omissis, salvo altri e migliori confini; L'immobile in oggetto - eretto su terreno censito al rustico alla partita 4293, Foglio 18, infra la maggiore consistenza della p.lla 120 di are 12.00 - è stato denunciato nel NCEU con il subalterno 6, giusta ricevuta n. 42069 della Sezione II dell'UTE di Caserta in data 23.05.1985".

VARIAZIONI CATASTALI

- VARIAZIONE DEL 23.05.1985, consistente nel passaggio del vecchio identificativo Foglio 18 particella 120 del catasto terreni in Foglio 18 p.lla 5043 del catasto Fabbricati attraverso il Tipo Mappale del 23.05.1985 in atti dal 17.01.1996 (n. 42069.1/1985)
- DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 26.03.1985, il terreno risulta censita al Catasto Terreni CASTEL VOLTURNO Foglio 18, particella 120 PASCOLO Superficie 1200mq;

In conclusione, alla luce della ricostruzione ipocatastale sopra riportata, si può affermare che esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, ad eccezione delle accettazioni di eredità dei sig.ri Omissis. È da segnalare che gli stessi hanno disposto dell'eredità con l'atto di compravendita del 19.03.2008 descritto al punto I.

L'esperto inoltre ha verificato, attraverso delle ispezioni ipotecarie, anche l'inesistenza di atti di disposizione della proprietà (compravendite, donazioni, ipoteche volontarie, etc), o atti che prescindono dalla volontà (Ipoteche giudiziarie, pignoramenti etc), successivi al pignoramento e che nell'atto di provenienza, in capo alla debitrice, non siano contenute riserve di usufrutto in favore del dante causa o di terzi.

Il tutto così come pervenuto alla parte eseguita con il sopra citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato nella relazione dell'esperto estimatore Arch. Scirocco resa in data 14.05.2024 la quale forma parte integrante e sostanziale del presente Avviso di Vendita a cui si rinvia e si fa completo riferimento.

Vincoli e Oneri Giuridici Gravanti sul Bene

In ordine all'esistenza di formalità, vincoli o oneri, Quesiti 8, 9, e 10 pag. 38 e seg. dell'elaborato peritale l'esperto riferisce:

"... In merito ai vincoli e agli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati l'esperto ha effettuato, presso l'Agenzia delle Entrate di S. Maria C. V. (ex Conservatoria dei RR.II.), delle ispezioni ipotecarie aggiornate sulla debitrice allo scopo di verificare la presenza o meno di ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati.

Dall'elenco sintetico delle formalità, a carico della debitrice eseguita (Cfr. Allegato n.21) e sui dati catastali dell'unità pignorata (Cfr. Allegato n.22) si evince che:

- a) Non sono presenti ulteriori trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti) diverse da quella che hanno originato la presente procedura esecutiva;
- b) Non sono presenti domande giudiziali;
- c) Non sono presenti provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale
- d) Non sono presenti provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) Rientra nel condominio Viale della Gioventù e l'occupante è in regola con il pagamento delle quote ordinarie
- f) Non risultano trascritti atti impositivi di servitù;

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 1) Non sono presenti domande giudiziali;
- 2) Non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Non sono presenti altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, come verificato dallo scrivente mediante il sito www.vincolinrete.beniculturali.it.

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

I. ISCRIZIONI IPOTECARIE

- a) Iscrizione contro del 28.03.2008 – R.G. 15651 R.P. 2392 (Cfr. **Allegato n.23**) Pubblico Ufficiale Bellecca Elio Rep. 59501/15695 del 19/03/2008 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Castel Volturno

II. PIGNORAMENTI E ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- a) Trascrizione contro* del 19.09.2023– R.G. 35187 R.P. 27876 Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord Rep. 8304 del 31.07.2023 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili -Immobili siti in Castel Volturno

*Tale trascrizione ha incardinato la presente procedura 216/2023 R.G.E.

I costi stimati dal sottoscritto per cancellare la formalità sopra indicata è approssimabile in € 2.000,00, che, come da indicazioni contenute nel quesito 12 non verranno sottratte dalla stima.

III. DIFFORMITÀ URBANISTICHE

Così come descritto nel quesito 6, la piccola difformità riscontrata non può essere sanata con le vigenti normative ma, non essendoci ordine di demolizione, il costo della demolizione non verrà detratto dalla stima.

IV. DIFFORMITÀ CATASTALI

Così come descritto nel quesito 3, per sanare le difformità riscontrate bisognerebbe presentare all'Agenzia delle Entrate, un DOCFA con la rappresentazione grafica aggiornata e i costi presunti per la presentazione di tale pratica ammontano a circa € 600,00 comprensive delle spese tecniche e degli oneri dovuti.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castel Volturno è emerso che l'immobile pignorato non ricade su aree demaniali.

A seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Usi Civici dell'Unità Operativa Dirigenziale Foreste della Regione Campania, è emerso che gli immobili non risultano gravati da censo livello o uso civico, così come documentato dal certificato rilasciato al sottoscritto in data 29.01.2024 prot. 2024.49503 (Cfr. **Allegato n.24**). In particolare il Dirigente dell'Ufficio Usi Civici, Dott.ssa Omissis, attestava: "Che nella suddetta Ordinanza del R. Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise di ripartizione dell'08.02.1933 relativa al comune di Castel Volturno (CE), approvata con R.D. del 16.03.1933 registrato alla corte dei Conti il 14.04.1933 Registro n. 8, risulta l'assegnazione della quota corrispondente il terreno in contrada Lavapiatti, distinto al Foglio 18, p.lla 5 part. di ettari 2.25.00, canone annuo di € 112,50 in favore di omissis Fu omissis, indicato nel Ruolo dei concessionari al numero d'ordine 235, quot. n. 86, gruppo A. Che nel suddetto Provvedimento del Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 20.09.1961, relativo al Comune di Castel Volturno, sin può leggere, tra l'altro, che "DICHIARA Affrancate dal canone le sotto notate quote del demanio "Pineta Grande del Comune di Castel Volturno come appresso assegnate con Ordinanza Commissariale 08.02.1933 approvata con decreto del Capo dello Stato in data 16.03.1933 – (...) 2) quota omissis nata a Castel Volturno il 21.11.1888 della estensione di Ettari 2.25.00 in catasto Foglio 18 p.lla 5/part canone annuo €112,50" Pertanto il terreno sul quale è stata realizzata la villetta in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

SPESE di GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI.

Il cespite oggetto di esecuzione fa parte di un condominio denominato Viale della Gioventù C.F.93048820612 amministrato dal sig. Omissis. La quota ordinaria annuale ammonta ad € 80,00. Non risultano quote straordinarie da versare. L'occupante sine titulo è in regola con il versamento delle quote ordinarie (Cfr. Allegato n.28 Elaborato peritale)

STATO di OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati rileva che la villetta oggetto di pignoramento è occupata da terzi sine titulo. (Cfr. Quesito N. 7, pag 36 e seg. Elaborato reso in atti).

PREZZO A BASE D'ASTA e OFFERTA MINIMA

Prezzo a base d'asta corrispondente al valore del bene, come determinato dall'esperto (Cfr. Elaborato reso pag.43 e seg.) fissato in euro 14.500,00 (dicesi quattordicimilacinquecento/00).

Offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) fissata in euro 10.875,00 (dicesi diecimila ottocentosettantacinque/00).

Modalità della Vendita Telematica

Il gestore della vendita telematica è la società, ZUCCHETTI, il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.falcoaste.it; Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Condizioni della Vendita

La presente vendita telematica avverrà per tramite del portale www.falcoaste.it

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 12,00 del giorno 20 maggio 2025. La vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del sito www.falcoaste.it

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che in caso di plurime offerte ammissibili si procederà a gara che avrà luogo nella forma della Vendita Asincrona con le modalità telematiche di seguito indicate. La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali saranno svolte dal professionista delegato presso la sala Aste Tribunale di Santa Maria Capua Vetere,

Come rileva dall'ordinanza di vendita:

Offerta di Acquisto

Le offerte d'acquisto devono essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. Le offerte devono contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO andranno inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

Documenti da Allegare all'Offerta

- che all'offerta siano allegati:

a) documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto "cauzione" dell'importo della cauzione acceso presso Banco di Credito Cooperativo Terra di Lavoro S. Vincenzo De'Paoli filiale SMCV recante il seguente IBAN IT86 E08987 75040 00000 0003135;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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;



d) 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;

e) 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

f) in caso di offerta per persona da nominare, ossia laddove il procuratore legale facesse un'offerta e rimanesse aggiudicatario, ex art. 583 C.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione trasmettere al professionista delegato, tramite PEC (francesco.russo@commercialistinapolinord.it), dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata di procura speciale, ovvero copia autentica della procura generale, avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. Detta documentazione dovrà essere trasmessa in copia per immagine con attestazione di conformità, in mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

- che, per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta:

a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure:

b) sia direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (*fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015*);

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata 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 telematica (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*);

- che 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 la automatica esclusione di tutte le offerte presentate dal medesimo

- che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato francesco.russo@commercialistinapolinord.it;

- che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si 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;

Misura e Modalità della Cauzione

Come rileva dall'ordinanza di vendita, il G.E.

DISPONE:

- che l'importo della cauzione è fissato nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto e dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente denominato "**conto cauzione**" recante l'IBAN sopra indicato, dedicato alla procedura. Il bonifico con causale "**Proc. Esecutiva n. 216/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione**" 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 fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile;



- che in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sia 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 dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

Si evidenzia che:

- a) *l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;*
- b) *in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito a cura del delegato agli offerenti non aggiudicatari tramite bonifico all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;*

Esame delle Offerte

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica *attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale*. Preliminarmente il professionista delegato, referente della vendita, verificherà l'ammissibilità delle offerte in conformità tenendo conto delle prescrizioni generali cui agli *artt. 571 e ss. C.p.c.* e di quelle speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Nello specifico, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (*tramite credenziali personali*) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza/completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito del bonifico della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet www.falcoaste.it;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

Deliberazione sulle Offerte e Gara tra gli Offerenti

Il G.E. DISPONE:

- che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare: i) 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; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

PRECISAZIONI: 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;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (*ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore*);

- che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.



Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

DISPONE:

- che il professionista delegato proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (*cui integralmente si rinvia*);

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

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'Offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (*ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta*), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
 - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (*da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale*);
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione *ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.*

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (*che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente avviso*);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi:

- *b1) maggior importo del prezzo offerto;*
- *b2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;*
- *b3) a parità altresì di cauzione presentata, minor termine indicato per il versamento prezzo;*
- *b4) a parità altresì di termine per il versamento saldo prezzo, priorità temporale nel deposito offerta.*

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (*e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento*) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

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

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **Plurimi Rilanci**.

Si precisa a tal fine che l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo, fissato in euro 3.000,00

In particolare:

1. i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
2. ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella del rilancio minimo come sopra indicato;
3. il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.



La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque in ogni caso in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato per la vendita, nei locali del Tribunale e secondo la prenotazione della aula dedicata;

- la gara avrà termine trascorse 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 o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato e sempre nei locali del Tribunale, secondo disponibilità della aula dedicata .

Extra time/Prolungamento Gara:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE);

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed 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; una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore); le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

Saldo Prezzo

Il saldo prezzo dovrà essere versato 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 perentorio e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con indicazione del numero della procedura (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto su cui bonificare l'importo oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di SMCV Proc. Esec. N°216/2023 R.G.E."

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. In conformità delle disposizioni tracciate ex art. 587 C.p.c., previo trasmissione degli atti al G.E., si procederà con nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità del versamento e, in particolare il conto corrente di accredito delle somme) e previo deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

Fondo Spese post- vendita

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e nel medesimo termine, dovrà versare una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma versata non dovesse essere sufficiente. Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine "Tribunale di SMCV Proc. Esec. N°216/2022 R.G.E."

oppure

- tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con indicazione del numero della procedura, in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto su cui bonificare l'importo.

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

PRECISAZIONI

La vendita, che si perfeziona con il deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, 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. 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 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 compreso a mero titolo di 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, non conoscibili o 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. In relazione all'eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo amministrativo abilitativo, l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni cui all'art. 17, comma 5 ed art. 40, 4° comma legge 475/85 e successive modifiche.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le spese per la cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà, in ogni caso, dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del suddetto custode. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.



CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

DISPONE:

- che il professionista delegato provveda sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) 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;

- che il professionista delegato provveda: 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 – nell'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 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.

Modalità di visita del bene

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita (fino a 5 giorni prima della vendita). I terzi interessati devono inoltrare richiesta di visita immobile mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode giudiziario **dott. Francesco Russo**, studio in Casoria (Na) Via E.P. Fonseca,10 (nei giorni da lunedì a venerdì ore 16,30 – 19,30 Tel. 081.5404454 – email studiocasillorusso@libero.it), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alla modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti copia integrale della perizia di stima, della planimetria e dell'ordinanza di vendita.

Regime Fiscale della Vendita

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 -corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità. Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

Pubblicità Legale ed Informazioni

Il presente avviso sarà, ex art.490, *primo comma*, C.p.c., come novellato per effetto del D.L. n. 83 del 2015, convertito con modificazioni con legge n. 132 del 2015 a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, ovvero:

- 1) inserito sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 C.p.c., con relativi allegati, almeno 70 giorni prima della vendita;
- 2) per intero, in uno all'ordinanza di vendita e relazione di stima (+ rilievo fotografico e planimetrie) inserito sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 3) pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto sul quotidiano "Il Mattino" edizione domenicale almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

- 4) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, almeno venti (20) *giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, n. 500 missive pubblicitarie*, con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
- 5) pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet Casa.it e Idealista.it – **almeno quaranta (40) giorni prima** della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima

Casoria li, 03/marzo/2025

Il Professionista Delegato
dott. Francesco Russo

