

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 47/2024 R.G.E.**

**G.E. Dott.ssa Alessandra Piscitiello**

Il sottoscritto **Avv. Maria Ambrosio**, professionista delegato alle operazioni di vendita nominato con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Alessandra Piscitiello del 15 giugno 2026 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 47/2024 R.G.E. pendente dinanzi al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere,

**AVVISA**

che, in esecuzione del predetto provvedimento e ai sensi degli artt. 569, 570, 571 ss. e 591-bis c.p.c., è indetta la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona il **GIORNO 22 SETTEMBRE 2026 ORE 11.30**, dei beni immobili di seguito descritti.

Ai sensi dell'[art. 591-bis, comma 4, c.p.c.](#), tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio in Boscoreale (NA), Via Tenente Angelo Cirillo 37/43, ad eccezione della deliberazione sulle offerte e delle determinazioni consequenziali, che si terranno presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, nell'aula dedicata alle vendite delegate.

**1) DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA**

**LOTTO N. 1: Piena ed intera proprietà dell'appartamento sito in Castel Volturno (CE), Via Vercelli n. 13, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno al foglio 49, particella 1178, subalterno 9.**

Per la descrizione dettagliata dello stato di fatto e di diritto del bene, delle risultanze catastali e ipotecarie, nonché per la documentazione fotografica e planimetrica, si rimanda alla **relazione di stima** depositata dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). **VALORE D'ASTA / PREZZO DI RIFERIMENTO: € 65.000,00**  
**OFFERTA MINIMA (75% del valore d'asta): € 48.750,00**

**LOTTO N. 2 Piena proprietà dell'autorimessa sita in Castel Volturno (CE), Via Vercelli n. 13, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno al foglio 49, particella 1178, subalterno 3. VALORE D'ASTA / PREZZO DI RIFERIMENTO: € 9.500,00**  
**OFFERTA MINIMA (75% del valore d'asta): € 7.125,00**

Per la descrizione dettagliata dello stato di fatto e di diritto dei beni, delle risultanze catastali e ipotecarie, nonché per la documentazione fotografica e planimetrica, si rimanda alla **relazione**

**di stima** depositata dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito **www.astegiudiziarie.it**.

## **2) REGOLARITÀ URBANISTICA**

Ai sensi dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c., si indicano di seguito la destinazione urbanistica e le notizie relative alla regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, come risultanti dalla relazione di stima depositata dall'esperto nominato ex art. 568 c.p.c., Dott. Ing. Salvatore De Prisco, e dal relativo certificato di destinazione urbanistica.

### **Epoca di realizzazione e titoli edilizi**

Il fabbricato di cui fanno parte entrambi i lotti è stato edificato in assenza di concessione edilizia, con conclusione dei lavori nel mese di dicembre 1981. Successivamente è stato richiesto il condono edilizio ai sensi della L. 47/1985 con pratica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno n. 7876/86, rilasciato in data 02/04/2003 con pratica n. 72/03 (Concessione Edilizia in Sanatoria).

### **Destinazione urbanistica**

Secondo il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente nel Comune di Castel Volturno, adottato con delibera n. 49 del 17 giugno 2021, gli immobili ricadono in zona omogenea "Nuclei e Centri abitati".

### **LOTTO N. 1 – Appartamento (sub 9)**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate a corredo del condono edilizio non si evincono difformità. Sotto il profilo urbanistico-edilizio il lotto è conforme. Non risulta agli atti il certificato di agibilità. L'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE), il cui costo di acquisizione è quantificato in € 200,00.

### **LOTTO N. 2 – Autorimessa (sub 3)**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate a corredo del condono edilizio è emersa la seguente **difformità**: realizzazione di un **vano finestra** in assenza di titoli abilitativi.

L'abuso è di modesta entità. Non risulta essere stato emesso ordine di demolizione. Il costo per la regolarizzazione è quantificato dall'esperto stimatore in € **1.000,00**, inclusivi di pratica urbanistica, pratica catastale (DOCFA), lavori di ripristino, oneri e spese tecniche.

Si avverte che, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà presentare istanza di sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 ovvero avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985. Il costo di regolarizzazione come sopra quantificato costituisce onere a carico dell'aggiudicatario e di esso si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta.

## **3) TERMINI E DATE**

Il termine per la presentazione delle offerte è il giorno **21 settembre 2026 ore 11.30**;

- **la data della vendita è il giorno 22 settembre 2026 ore 11.30;**
- **il termine per lo svolgimento della gara telematica asincrona è il giorno 23 Settembre 2026 ore 11.30;**
- **la data per le determinazioni finali sulle offerte è il giorno 24 Settembre 2026 ore 11.30.**

#### **4)MODALITA DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte devono essere formulate **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile anche dal portale del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it** (gestore: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**).

L'offerta deve essere:

sottoscritta con **firma digitale** e trasmessa a mezzo **PEC** all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it);

oppure trasmessa direttamente a mezzo **PEC per la vendita telematica** ai sensi degli artt. 12, comma 4, e 13 del D.M. n. 32/2015, con richiesta della ricevuta completa di avvenuta consegna ex art. 6, comma 4, D.P.R. n. 68/2005.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la **ricevuta completa di avvenuta consegna** da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia.

**L'offerta non è efficace se:**

perviene oltre il termine del **21 settembre 2026 ore 11.30;**

è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (ossia inferiore all'offerta minima sopra indicata per ciascun lotto);

l'offerente non presta la cauzione nelle misure e modalità indicate nel presente avviso.

#### **Contenuto dell'offerta**

L'offerta deve indicare:

cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile;

il prezzo offerto (non inferiore all'offerta minima);

il termine e le modalità di pagamento del saldo;

la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale, ovvero l'indirizzo PEC risultante da pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. come novellato dal D.Lgs. n. 164/2024 (c.d. Correttivo Cartabia).

#### **Documenti da allegare all'offerta**

Copia della contabile attestante il versamento della cauzione;

Se l'offerente è **coniugato in regime di comunione legale**: copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;

Se l'offerente è **minorenne, interdetto o inabilitato**: copia dei documenti d'identità e del provvedimento di autorizzazione;

Se l'offerente è **persona giuridica o società**: copia del certificato CCIAA o altro documento attestante i poteri di firma;

Se l'offerta è formulata **da più persone**: copia della procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al presentatore.

se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo avvio delle procedure per il recupero coattivo. Qualora l'offerente presenti l'offerta per conto altrui (presentatore), non potrà presentare ulteriori offerte per altri soggetti nella medesima vendita, pena l'esclusione automatica

#### **5)CAUZIONE**

A pena di inammissibilità dell'offerta, ciascun offerente è tenuto a versare, anteriormente alla presentazione dell'offerta, **una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto** a titolo di cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura denominato "Conto Cauzione", le cui coordinate IBAN sono le seguenti: **IT08A010050340000000020819 Intestato a: Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Proc. n. 47/2024 R.G.E./B**

Il bonifico deve essere effettuato in modo tale da consentire l'effettivo accredito delle somme entro il termine fissato per la presentazione delle offerte. Qualora, al momento della verifica di ammissibilità, il professionista non riscontri l'accredito delle somme, **l'offerta sarà dichiarata inammissibile**.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituita entro **tre giorni lavorativi** mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento, decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte."

La cauzione sarà trattenuta a titolo di multa in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'aggiudicatario.

#### **6)GARA TELEMATICA ASINCRONA**

In presenza di **plurime offerte ammissibili**, il professionista delegato darà avvio alla **gara telematica asincrona** con il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**, secondo le seguenti modalità:

La gara avrà **inizio** il giorno 22 settembre 2026, in un momento successivo alle ore 11:00, a seguito del completamento delle verifiche di ammissibilità;

I partecipanti ammessi potranno formulare **on-line un'unica offerta in aumento** tramite l'area riservata del portale **www.astetelematiche.it**, accedendo con le credenziali personali

comunicare almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni all'indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta;

Ciascun partecipante **non potrà conoscere le offerte degli altri** sino alla scadenza del termine della gara;

La gara avrà **termine trascorse 24 ore** dal momento del suo avvio;

Scaduto il termine, il gestore comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

Le determinazioni finali avranno luogo il giorno **24 settembre 2026** (o, secondo disponibilità dell'aula dedicata, il giorno **23 settembre 2026**), in un momento successivo alle ore **11.00**, presso i locali del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, nell'aula dedicata alle vendite delegate.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri partecipanti né alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni; il gestore sostituirà automaticamente le generalità degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi.

#### **7)VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE**

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro il termine onnicomprensivo di **120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, mediante:

-**bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura indicato nell'avviso (rilevante la data dell'ordine di bonifico ai fini della verifica della tempestività);

-oppure **assegno circolare non trasferibile** intestato a "Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Procedura esecutiva n. 47/2024 R.G.E.".

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere una somma forfettaria a titolo di oneri e spese di vendita pari al **20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione** (ovvero al **25%** per i soli terreni agricoli).

#### **DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO**

**Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. come modificato dal D.Lgs. n. 164/2024 (c.d. Correttivo Cartabia), nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, a pena di decadenza, è tenuto a fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/2007 (dichiarazione antiriciclaggio), con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (modello disponibile sul sito del Tribunale).**

#### **INADEMPIMENTO**

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

l'aggiudicazione sarà **revocata**;

le somme versate a titolo di cauzione saranno **acquisite a titolo di multa**;

si procederà immediatamente a fissare un nuovo esperimento di vendita con cauzione pari al **20% del prezzo offerto**.

## 8)REGIME DELLA VENDITA

La vendita ha luogo 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** e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata per tali motivi.

L'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (compresi quelli urbanistici o derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, **non possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.**

I beni sono venduti **liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti**; laddove esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

**Stato di occupazione degli immobili:** L'immobile di cui al lotto 1 è libero e nella disponibilità del custode, quello di cui al lotto 2 la liberazione dell'immobile senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri espressamente..

## 9)VISITE AI BENI

Gli interessati all'acquisto possono richiedere la visita dei beni al **Custode Giudiziario**, che provvederà a soddisfare la richiesta entro il termine massimo di **15 giorni**. Le visite saranno scandenzate in giorni e orari separati per ciascun richiedente, al fine di garantire la riservatezza dell'identità degli interessati. Per informazioni e prenotazioni visite contattare il custode Avv. Maria Ambrosio, tel 0812781946- indirizzoemail :[info@ambrosiostudiolegale.it](mailto:info@ambrosiostudiolegale.it)

## 10) PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Il presente avviso è pubblicato nelle seguenti forme:

- 1.Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)), almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- 2.www.astegiudiziarie.it** – ordinanza di vendita, avviso di vendita e relazione di stima completa di fotografie e planimetrie, almeno **45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;
- 3.Casa.it e Idealista.it** (tramite "Rete Aste Real Estate"), almeno **40 giorni** prima della data fissata per la vendita;
- 4. 500 missive pubblicitarie Postaltarget** a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile, almeno **20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**;
- 5. Social Media (Facebook e Instagram)** tramite Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno **45 giorni** prima del termine di presentazione delle offerte.

Ulteriori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere a chiunque vi abbia interesse.

**11) RIFERIMENTI E CONTATTI**

**Professionista Delegato:** Avv. Maria Ambrosio Recapito: 0812781946 **PEC:** [maria.ambrosio@forotorre.it](mailto:maria.ambrosio@forotorre.it)

**Gestore della Vendita Telematica:** Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. Portale: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**Portale:** [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

**Tribunale di Santa Maria Capua Vetere** – Ufficio Esecuzioni Giudice dell'Esecuzione:  
Dott.ssa Alessandra Piscitiello Procedura n. 47/2024 R.G.E.

*Nell'avviso è omessa l'indicazione del debitore ai sensi dell'art. 490, ultimo comma, c.p.c. La documentazione completa (ordinanza di vendita, relazione di stima con fotografie e planimetrie) è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).*

**Santa Maria Capua Vetere li 24.06.2026**

Il professionista delegato

**Avv. Maria Ambrosio**

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. MARIA AMBROSIO**  
Avv. Maria Ambrosio (patr. in Cassazione)

---