

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato Avv. Carlo D'Amico, con studio in Caserta (CE) al Viale San Josèmaria Escrivà de Balaguer n. 62, iscritto nell'albo degli avvocati del Foro di Santa Maria Capua Vetere;

✓ vista la delega emessa dal G.E. Dott.ssa Giuseppina Vecchione in data 19.02.2026 nella procedura R.G.E. 105/2024;

✓ letti gli atti del processo esecutivo RGE 105/2024 introdotta dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO (cod. fisc. 09339391006), con sede in Roma, con pignoramento del 22/03/2024;

✓ letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.P.C.;

AVVISA CHE IL GIORNO 23/09/2026

alle ore 09:30

SI PROCEDERÀ ALLA VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ' TELEMATICHE

(CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ' ASINCRONA)

degli immobili ed al prezzo di seguito descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno 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. La presente vendita telematica avverrà attraverso il portale del gestore della vendita **ZUCCHETTI (www.fallco.it)**. Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 23.59 del giorno **22/09/2026**

La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa ha luogo tramite l'area riservata del **portale del gestore della vendita ZUCCHETTI (www.fallco.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 la quale 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 l'aula dedicata alle vendite delegate del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere.

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta d'acquisto dovrà essere formulata 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 **ZUCCHETTI (www.fallco.it)**

MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per la presentazione dell'offerta è necessario essere muniti di firma digitale e di una casella di posta elettronica certificata. Si consiglia una attenta lettura delle indicazioni riportate nel

“Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia a cui espressamente si rinvia (www.pvp.giustizia.it). Si specifica che il Ministero trasmetterà al gestore della vendita telematica unicamente le offerte presentate nelle forme e modalità corrette.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL’OFFERTA

All’offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- documentazione attestante il versamento dell’importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del dell’offerente (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); 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;
- copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata all’avvocato che agisce quale procuratore speciale dell’offerente;
- 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; 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;
- la dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale o l’indicazione del proprio indirizzo pec risultante da pubblici elenchi con indicazione dell’elenco di riferimento o la elezione di un domicilio digitale speciale ai sensi dell’art.174 disp. att. Cpc, novellato dal D.lgs 31.10.2024 n.164.

CAUZIONE

L’importo della cauzione è fissato nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a TRIB SMCV RGE 105/2024 C/CAUZIONE ed avente il seguente IBAN

IT87 J089 8775 0200 0000 0303 237

Il bonifico (nella cui causale in caso di più lotti va indicato il lotto per cui si partecipa) dovrà essere effettuato a cura dell’offerente in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell’ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l’offerta sarà considerata inammissibile. Si evidenzia che:

- l’importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto;

- in caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con bonifico sul conto corrente dallo stesso utilizzato per il versamento, al netto della commissione di bonifico.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà essere formulata 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 **ZUCCHETTI (www.fallco.it)**. Per la compilazione e l'invio dell'offerta, si consiglia una attenta consultazione dei manuali e tutorial disponibili sul sito pvp.giustizia.it alla sezione "tutorial". L'offerta va sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; 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 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 (si precisa che tale 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). Dopo la compilazione l'offerta va inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

- l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- l'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). Solo ed esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore dal responsabile per i sistemi informatici del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma primo, DM 32/2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo carlo.damico@avvocatismcv.it

ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte. Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del **portale del gestore della vendita ZUCCHETTI (www.fallco.it)**, accedendo alla stessa con le credenziali personali inviate, a cura del gestore della vendita, prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella pec utilizzata per trasmettere l'offerta. All'atto della vendita il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini indicati;

- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA:

- 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;
- se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima) l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
 - in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE:

- si procederà alla gara tra gli offerenti che avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta. I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del **portale del gestore della vendita ZUCCHETTI (www.fallco.it)**. La gara avrà inizio dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine trascorse 24 ore dal momento dell'avvio della gara. Ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara e potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente al termine di durata della gara. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno stesso del termine della gara. La migliore offerta sarà individuata tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:
 - maggior importo del prezzo offerto;
 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
 - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta. Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il 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 il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato salvo il caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione.

SALDO PREZZO E SPESE

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere, entro il termine indicato in offerta e che comunque non dovrà essere superiore a **120 giorni dall'aggiudicazione**:

- versare a pena di decadenza l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata);
- versare un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza;
- fornire a pena di decadenza, con dichiarazione scritta, al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art.22 del decreto legislativo 231/2007, ai sensi dell'art.585 ultimo comma c.p.c. e 587 c.p.c. (dichiarazione antiriciclaggio). I versamenti relativi al saldo prezzo ed alle spese potranno essere effettuati, nei termini sopra indicati, in uno dei modi seguenti:
- mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura che verrà comunicato all'aggiudicatario (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- mediante deposito al professionista delegato di assegni circolari non trasferibili intestati a: TRIB SMCV RGE 105/2024 C/CAUZIONE. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

PRECISAZIONI

Fermo il termine di decadenza di cui sopra, l'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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 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 potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del professionista delegato. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

LIBERAZIONE IMMOBILE

Il rilascio del bene in favore dell'aggiudicatario sarà effettuata a cura del custode giudiziario, a meno di esonero espresso da parte dell'aggiudicatario/assegnatario.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c. primo comma;
- Inserimento, unitamente alla perizia di stima su rete Internet agli indirizzi **www.astegiudiziarie.it** almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- Distribuzione di n. **500** missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- Pubblicazione di un avviso sintetico tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet **Casa.it e Idealista.it** almeno 40 giorni prima della data fissata per la vendita;
- Pubblicazione - tramite il servizio "Social Media Marketing" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea SpA - dell'annuncio di vendita all'interno della pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla società sui principali Social Media (Facebook e Instagram), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione - ove il gestore della vendita designato sia diverso da Aste Giudiziarie Inlinea ed ammesso che fornisca il predetto servizio - di un annuncio di vendita, all'interno della propria pagina aziendale, sui principali Social Media (Facebook ed Instagram), almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita.
- Realizzazione del Virtual Tour 360° e pubblicazione dello stesso su **www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv**; Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

VISITA IMMOBILI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Carlo D'Amico, inoltrando richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche. Per informazioni su come inoltrare la richiesta di visita attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche si potrà contattare il custode giudiziario al n. 0823471282 o alla mail avvcarlodamico@gmail.com.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di appartamento al piano primo, con cantina di pertinenza al piano terra e sottotetto, sito in Marcianise in Via Roma n. 64 e con superficie commerciale di 98 m2. L'appartamento è composto al piano primo da corridoio, soggiorno cucina, due camere e due wc, con cantina di pertinenza al piano terra e ripostiglio al piano primo. Al piano secondo sottotetto, l'unità è composta da cucina, corridoio, due camere, veranda con cucinotto e dispensa e due wc. L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato di vecchissima costruzione in data antecedente al 01.09.1967, successivamente è stata rilasciata concessione edilizia n. 1506/88 del 04.06.1988 per la realizzazione di un bagno e di una veranda.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica che colloca l'immobile nella classe energetica "E".

CONFINI

L'appartamento confina a nord con altro fabbricato (p.Illa 692), a sud con cortile comune (p.Illa 5464), a ovest con altra proprietà (p.Illa 5464) e a est con altra proprietà (p.Illa 5838).

DATI CATASTALI

L'immobile sito in Marcianise è identificato al Foglio 500 Particella 5464 Subalterno 6, Piano T-1-2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6,0 vani, Rendita € 356,36, Superficie Totale 119 m2, Totale escluse aree scoperte 116 m2.

CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla concessione edilizia si evidenziano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, degli ampliamenti in sopraelevazione, la variazione dei prospetti, l'ampliamento di superficie del lastrico con realizzazione di una tettoia e il collegamento tramite scala con il piano secondo sottotetto. Per il corretto allineamento della situazione urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno ripristinare tutte le opere non sanabili il cui costo per la pratica edilizia in sanatoria e il ripristino delle opere non sanabili è stimato complessivamente in € 35.388,53. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano pressoché le medesime difformità e pertanto sarà obbligatorio un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per tale operazione si stima in € 400,00 (Quattrocento/00).

SERVITÙ E PERTINENZE

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dal debitore.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA

EURO 40.000,00

OFFERTA MINIMA

EURO 30.000,00

PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Si avvisano i creditori (precedente ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato a mezzo posta elettronica certificata entro 30 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti. In caso di aggiudicazione solo di alcuni dei lotti in vendita, tale onere è previsto solo nel caso in cui il GE abbia espressamente autorizzato la predisposizione di un riparto parziale. Alla precisazione del credito dovranno essere tassativamente allegati i seguenti atti.

- specifica analitica delle spese e delle competenze maturate in favore del difensore del creditore;

- documenti giustificativi delle eventuali spese in prededuzione ex art. 2770 cc;
- eventuale nota d'iscrizione ipotecaria relativa al credito;
- documentazione attestante l'esito infruttuoso della preventiva esecuzione mobiliare in caso di crediti di cui si chiede la collocazione privilegiata sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, comma 2 e 3 c.c. (in mancanza il credito sarà considerato chirografario);
- dichiarazione delle modalità di pagamento delle somme assegnate in sede di riparto e indicazione delle eventuali coordinate bancarie del conto corrente su cui accreditare le stesse, tenendo presente che il conto corrente dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione di difensori e di terzi.

Caserta, 19/06/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

avv. Carlo D'Amico