TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE AVVISO

DI VENDITA TELEMATICA

(con eventuale gara in modalità asincrona)

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Proc. Esec. RGE n. 75/2025 – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Trib. Santa Maria Capua Vetere – GE Dott. Ssa Linda Catagna

L'avv. Vincenzo Piccone, con studio in Casoria alla via Carlo Poerio, 23, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare, in seguito descritta - vista la delega del G.E. Dott.ssa Linda Catagna del 04/06/2026, comunicata in pari data.

A V V I S A C H E

il giorno **09/02/2027 ore 10:00** dinanzi al sottoscritto professionista delegato**,** con riferimento alla consistenza immobiliare, meglio descritta in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter. disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.2015, n. 32, **si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione delle medesime ed eventualmente all'avvio della gara con modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.**

Gestore della vendita telematica: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA

Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;

Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: professionista delegato avv. Vincenzo Piccone

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: EURO 10.125,00

PREZZO MINIMO DI OFFERTA : EURO 7.593,75

DESCRIZIONE DEL LOTTO IN VENDITA

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: – la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore. Il cespite nell'atto di pignoramento viene così descritto: abitazione di tipo popolare in Comune di Castel Volturno, Viale Tenerari n. 54, censito all'NCEU di detto Comune al foglio 7,

p.lla 5395, sub. 3, categoria A/4, vani 5. Detti dati sono conformi a quelli agli atti del catasto. Non emergono difformità.

Individuazione del bene e descrizione del lotto

La costruzione in cui ricade l'immobile in oggetto è situata nel Comune di Castel Volturno (CE), in località Bagnara, poco distante dal mare, in un'area contraddistinta da costruzioni di pochi piani, dotate di giardino o area esterna. Quella in oggetto è costituita da tre livelli, piano terra, primo e secondo, ai quali si accede tramite una scala esterna, posta nell'area cortilizia. Ogni livello ha la sua scala. Il fabbricato si presenta totalmente disabitato ed in pessime condizioni statiche e manutentive, per quello che è stato possibile constatare dall'esterno. L'immobile pignorato occupa una porzione del primo livello e risulta privo di infissi. Ad esso si accede tramite la scala esterna, anch'essa in pessime condizioni. Dalla visura catastale si rileva che l'immobile oggetto di pignoramento ha una consistenza di 91 mq; è di proprietà dell'esecutato Sig. OMISSIS, ed è pignorato per l'intero. Si sviluppa su di un solo livello. Per quanto rilevato dal grafico catastale, consta di soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio e piccolo ripostiglio.

Identificazione catastale del bene pignorato

L'unità immobiliare in esame è così identificata all'N.C.E.U.:

-Abitazione di tipo popolare sita in Castel Volturno (CE) al Viale delle Rose (già Viale Tenerari n. 54), piano primo, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 7, p.lla 5395, sub 3, cat. A/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 91 mq (escluse aree scoperte 86 mq), rendita € 198,84. Essa deriva da variazione d'ufficio per modifica identificativo del 12/10/2005, Pratica n. CE0244176 in atti dal 12/10/2005 (n. 79982.3/2005). Precedentemente l'unità immobiliare era così identificata:

-Abitazione di tipo popolare sita in Castel Volturno (CE) al Viale delle Rose, piano primo, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 7, p.lla 139, sub 3, cat. A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 198,84.

Questo l'identificativo dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il fabbricato in cui detto bene ricade insiste sulla particella terreno identificata al C.T. al foglio 7, particella 5395.

Si è accertata la corrispondenza formale tra i dati contenuti nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali. Non vi sono variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: appartamento

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione ubicata in Castel Volturno al Viale Tenerari n. 54, piano primo, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 7, p.lla 5395, sub 3, cat. A/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 91 mq (escluse aree scoperte 86 mq), rendita € 198,84; consta di salone, cucina, due camere da letto, servizio, piccolo ripostiglio; confina per tre lati con l'area cortilizia mentre un quarto lato confina con altra unità immobiliare; non essendo consentito l'accesso in quanto il fabbricato versa in pessime condizioni statiche, non è stato possibile accertare lo stato dei luoghi né la corrispondenza dello stesso alla consistenza catastale e ai titoli edificatori. Dall'esterno si intravede l'unità immobiliare in oggetto, che si presenta priva di infissi, con solai e pareti anneriti. Il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto è stato costruito in assenza di concessione edilizia; per gli abusi commessi è stata presentata in data 31/10/1986 prot. n. 33403 domanda di concessione edilizia in sanatoria che ad oggi non risulta ancora perfezionata. Si acquisisce Ordinanza di messa in sicurezza n. 169 del 31/07/2024, con la quale il Comune di Castel Volturno, dichiara l'inagibilità, per motivi strutturali di staticità e di scadente condizione manutentiva, del fabbricato, inibendone l'impiego e/o l'utilizzo da parte di chiunque possa usufruire dei locali interni allo stesso e prevedendone la loro totale interdizione, anche dei relativi spazi ed aree pertinenziali esterne.(vds perizia dell'esperto estimatore).

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Alla data del 21/03/2025 (trascrizione del pignoramento), l'unità immobiliare in esame risulta in piena proprietà dell'esecutato Sig. OMISSIS.

▪ L'immobile viene acquistato con atto di compravendita del 19/02/2008 per Notaio dott.ssa D'Anna Maria Luisa, dalla Sig.ra OMISSIS, nata a OMISSIS C.F. OMISSIS. In detto atto il bene oggetto di trasferimento viene così descritto: "appartamento posto al primo piano, composto di cinque vani catastali, confinante con proprietà OMISSIS, con Viale Tenerari e con cortile comune. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno, in ditta alla parte venditrice, al foglio 7 particella 5395 (già p.lla 139 sun 3) sub 3, categoria A/4 classe 4 vani 5 rendita catastale euro 198,84".

▪ L'immobile è pervenuto alla Sig.ra OMISSIS per successione alla Sig.ra OMISSIS, nata a OMISSIS, deceduta l'OMISSIS, per la quale sono state dichiarate Denunzia di successione n. 720 volume 4584 trascritta il 26/08/2005 ai nn. 47424/26384 e Denunzia di successione n. 1680 volume 120/9 trascritta il 12/08/2009 ai nn. 38086/24675, devolute entrambe, in parte per testamento ed in parte per legge.

▪ Atto di rinunzia ad azione di riduzione a rogito del Notaio dott.ssa Maria Luisa D'Anna del 04/02/2008, rep. 96541/35663, trascritto il 21/02/2008 ai nn. 9093/6370, a favore della Sig.ra OMISSIS e contro il Sig. OMISSIS, nato ad OMISSIS avente per oggetto la quota pari ad 1/2 di piena proprietà dell'abitazione oggetto del presente pignoramento. Con riferimento al testamento olografo pubblicato con verbale per Notaio dott. Paolo Scarnecchia del 03/07/2002 Rep. 48.143 il Sig. OMISSIS dichiara di non avere nulla da eccepire in relazione al testamento con il quale la defunta genitrice OMISSIS attribuiva alla nuora Sig.ra OMISSIS gli immobili, tra cui quello oggetto di pignoramento.

▪ Atto di accettazione tacita di eredità, pubblicato in riferimento al suddetto atto del 2008, trascritto il 07/04/2017 ai nn. 11821/9252, a favore di OMISSIS e contro l'eredità di OMISSIS avente per oggetto la quota pari ad 1/2 della proprietà oggetto di pignoramento. (vds tutta la documentazione inerente nella perizia dell'esperto estimatore).

Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Sotto il profilo edilizio, come menzionato nell'atto di compravendita del 2008 e come riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondragone (CE), la costruzione del fabbricato di cui è parte l'immobile è stata effettuata in assenza di concessione edilizia. Per gli abusi commessi è stata presentata alla competente Autorità Comunale in data 31/10/1986, prot. n. 33403, domanda di concessione edilizia in sanatoria, pratica n. 9197/UT, prodotta a nome della Sig.ra OMISSIS. La pratica ad oggi non risulta integrata. Il Comune precisa che se ne riserva l'esito finale, diniego o accettazione; il perfezionamento è subordinato alla integrazione del versamento dell'oblazione, pagato solo in parte, al versamento degli oneri di concessione, danno ambientale e diritti di segreteria, all'acquisizione dei pareri endoprocedimentali, quali ad esempio l'autorizzazione paesaggistica, ricadendo il sito di interesse nell'ambito di zona sottoposta al vincolo paesaggistico ambientale di cui al D. Lgs 42/2004 e ss. mm. ii.; ad ulteriore verifica in merito alla piena titolarità delle aree in questione. (All. 9: Documentazione tecnica Comune della perizia dell'esperto estimatore)

Presso il Comune non si riscontrano ulteriori titoli edilizi, anche in sanatoria, né procedimenti amministrativi. Non risultano ordinanze di demolizione.

Per l'immobile in questione risulta emessa Ordinanza di messa in sicurezza n. 169 del 31/07/2024, (vds perizia esperto estimatore) con la quale il Comune di Castel Volturno, dichiara l'inagibilità, per motivi strutturali di staticità e di scadente condizione manutentiva, del fabbricato, inibendone l'impiego e/o l'utilizzo da parte di chiunque possa usufruire dei locali interni allo stesso e prevedendone la loro totale interdizione, anche dei relativi spazi ed aree

pertinenziali esterne. Pertanto si ordina ai proprietari, e tra questi all'esecutato Sig. OMISSIS, di eseguire opere di messa in sicurezza dell'intero sito e di verificare l'intero immobile a mezzo di tecnico qualificato.

Opere che non si rinvengono sui luoghi.

Sotto il profilo urbanistico, come risulta dalla Tavola - 39 H.1.6 di Zonizzazione del Territorio Comunale e dalla Tavola - 81 H.5.6. Territorializzazione delle osservazioni accolte – Zonizzazione, il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato fa parte della zona B (urbanizzazione recente e consolidata) disciplinata dagli artt. 43 e 44 delle Norme Tecniche di attuazione. Il fabbricato ricade nell'ambito zona sottoposta a vincolo paesistico ambientale ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 imposto ai sensi della L. 1497/1939.

L'esperto estimatore ha acquisito certificazione da parte della Giunta Regionale della Campania Direzione Generale Politiche Agricole, Alimentari e Forestali UOS 207.03.02 – Ambiente e Foreste. Si certifica che nella Ordinanza del R. Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise di ripartizione/quotizzazione dell'8 febbraio 1933, relativa al Comune di Castelvolturno (CE), non è indicato il terreno distinto in catasto al Foglio 19, Particella 70 (originario identificativo del terreno da cui deriva quello su cui oggi insiste il fabbricato) per cui lo stesso non risulta gravato da usi civici; inoltre, nel Decreto del Ministro Segretario di Stato per l'Agricoltura e delle Foreste n. 17810 del 30 agosto 1966, relativo al Comune di Castelvolturno (CE), fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non è indicato il terreno distinto in catasto al Foglio 19, Particella 70 per cui non risulta gravato da usi civici. (All. 10: Certificato usi civici della perizia dell'esperto estimatore).

Stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è nel possesso dell'esecutato Sig. OMISSIS.

Verifica di esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sull'immobile in oggetto grava ulteriore pignoramento immobiliare, procedura esecutiva R.G.E. 504/16, dichiarata improcedibile con ordinanza emessa dal G.E. dr. Colandrea in data 18/01/2018.

Sullo stesso non gravano altri procedimenti giudiziali civili.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

-Vincolo paesaggistico ambientale di cui al D. Lgs 42/2004 e ss. mm. ii.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Oneri per la cancellazione di gravami costituiti da: imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile, imposta di bollo di € 59,00, tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione (art. 3 comma 3 del D.L. n. 347/1990 e art. 44 del DPR n. 131/1986). La cancellazione della trascrizione del pignoramento avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita;
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), pari ad euro 150,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura.
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti), pari ad euro 1.500,00 che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta;
-Versamento dell'oblazione, degli oneri di concessione, danno ambientale e diritti di segreteria, acquisizione dei pareri endoprocedimentali, quali ad esempio l'autorizzazione paesaggistica.

Verifica della ricaduta del bene su suolo demaniale

Dalla consultazione della banca dati del portale Open Demanio, si rinviene che il bene immobile pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.
(All. 15: Mappa portale OpenDemanio della perizia dell'esperto estimatore)

Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Non si rinvengono censi, livelli o usi civici gravanti sul bene.

Informazioni relative alle spese di gestione dell'immobile e verifica di eventuali procedimenti in corso

Per il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato non risulta costituito il Condominio.

Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Non si rinvengono censi, livelli o usi civici gravanti sul bene.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'offerta, UNA OFFERTA SINGOLA per ogni singolo LOTTO cui l'offerente abbia interesse, dovrà essere presentata esclusivamente con le modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it).

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23:59 del giorno precedente la data della vendita che si terrà il giorno 08/02/2027

La vendita, in modalità telematica, si terrà il giorno 09/02/2027 alle ore 10:00 dinanzi al sottoscritto professionista delegato, **presso l'aula virtuale (sala aste) del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;**

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA :

IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA**

IL PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è il sito **www.astetelematiche.it**

IL REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato avv. **Vincenzo Piccone**

OFFERTA

1) L'offerta, come detto, può essere presentata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica", fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita (**www.astetelematiche.it**), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del bollo (dell'importo di € 16,00) autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando la apposita funzione di iscrizione alla gara.

2) L'offerta deve contenere:

a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);

b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;

d) 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;

e) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;

f) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

g) il numero o altro identificativo del lotto;

h) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;

i) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni), i dati di versamento della cauzione e i dati di restituzione della cauzione, numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

j) l'indirizzo della casella di porta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

k) l'eventuale recapito di Telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

l) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima, dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

3) 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.

4) All'offerta dovranno essere **allegati:**

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo;

- 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 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 nel quale ha sede il tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o la
- elezione di un domicilio digitale speciale ai sensi dell'art.174 disp att. c.p.c. novellato dal D.lgs. 31.10.2024 n. 164 (c.d. Correttivo Cartabia);
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:
- 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 degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, 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 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, D.M. n. 32 del 2015.

5) L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

m)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;

n) 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).

6) 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, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec: vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it.

7) La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, e della marca da bollo, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 75/2025) acceso presso Istituto Bancario BCC –Terra di Lavoro – Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea, con il seguente codice IBAN: **IT 68 C 08987 75040 000000003703** (conto CAUZIONE) **in caso di mancato versamento del saldo prezzo la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura**.

8) Il bonifico deve 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 professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

10) Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

11) La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito www.astelematiche.it

12) Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione.

13) Alle operazioni di vendita senza incanto possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura (art.20 D.M. n.32/2015). La relativa

richiesta potrà essere formulata sulla piattaforma del gestore della vendita www.astetelematiche.it cliccando sul pulsante "assisti alla vendita".

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- 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 con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

15) L'offerta presentata è irrevocabile.

16) In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a)se l'offerta sarà pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

b)se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

17) In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

c) in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., sulla base della migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior

importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

18) La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta **secondo il sistema dell' OFFERTA UNICA SEGRETA;**

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque in ogni caso, in un momento temporale successive alle ore 11:30 del giorno indicato per la vendita, presso lo studio del delegato;

la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara.

19) La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11:30 del giorno indicato per la vendita, presso lo studio del delegato;

20) 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.

21) 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;
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Il professionista a quel punto procederà alla individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicate.

22) Saranno dichiarate inefficaci:

d) le offerte pervenute oltre il termine fissato;

- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;

e) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

23) In caso di istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) si provvederà qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

f) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

g) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

h) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

i)la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Conseguenzialmente, il professionista delegato provvederà:

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;

nonché:

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 120 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.

24) Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine maggiorato dell'eventuale periodo di sospensione feriale) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato) ovvero

entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art.571 c.p.c.

25) Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente "*SALDO PREZZO*" INTESTATO ALLA PROCEDURA ("Tribunale di Santa Maria Capua Vetere" RGE: 75/2025) acceso presso IBAN: IT 68 C 08987 75040 000000003703. In questo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario "*PROCEDURA – Vendita*" (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere procedura esecutiva n. 75/2025. R.G.E.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

26) Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, 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., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

27)L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%), ovvero pari ad una misura differente che il delegato comunicherà in seguito all'aggiudicazione comprensiva dei diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Il delegato provvederà ad indicare le modalità di versamento delle spese suindicate su un conto corrente il cui Iban verrà comunicato in seguito.

28) L'emissione del decreto di trasferimento avverrà all'esito del versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.

29) La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento, 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 potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, 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 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.

30) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Le spese di cancellazione delle formalità (trascrizioni e/o iscrizioni) restano a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà – con espressa dichiarazione – dispensare il professionista delegato.

31) Ai sensi dell'art. 585, co. III, c.p.c. l'aggiudicatario, ove abbia i requisiti, ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo e il fondo spese saranno effettuati direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifici bancari ai conti correnti bancari sopra meglio individuate.

32) La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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

34) Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. n. 380/2001 e 40 della legge n.47/1985 e s.m.

35) L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta.

PUBBLICITA' LEGALE

36) Il professionista delegato, ai sensi dell'art.490 c.p.c., provvederà a pubblicare il presente avviso sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima, alle planimetrie dello stato dei luoghi e catastale (se risultante dalla relazione tecnica e/o dai relativi allegati).

Inoltre, provvederà all'inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima, (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul gestore

nominato almeno **quarantacinque (45 giorni**) **prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto

Pubblicazione tramite il sistema **"Rete Aste Real Estate**" sui siti internet immobiliari privati (es. www.casa.it – www.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;

- infine, alla divulgazione della vendita mediante pubblicità commerciale a mezzo di n.500 missive pubblicitarie da distribuire, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la raccolta delle offerte, nei luoghi limitrofi al bene staggito, tramite sistema Postaltarget.

- pubblicazione – tramite il servizio "Social Media Marketing" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – di un annuncio di vendita all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società sui principali Social Media (Facebook ed Instagram), **almeno quarantacinque (45) giorni** prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita;

- 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;

37) Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto possono, nel periodo decorrente dal quarantacinquesimo (45) giorno fino al quinto (5) giorno prima della data fissata per la vendita, esaminare il bene in vendita. La relativa richiesta deve essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche direttamente al custode giudiziario.

38) Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Casoria(NA) alla Via Carlo Poerio, 23.

Casoria,19/11/2026

L'avvocato delegato

Avv.Vincenzo Piccone