

Giorgina Sicardi
Dottore Commercialista

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art.570 e ss. c.p.c.
Proc. Esec. n. 278/2022 r.g.e.

La sottoscritta dott.ssa Giorgina Sicardi, delegata, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal G.E. dott.ssa Linda Catagna, alla vendita degli immobili pignorati nella procedura esecutiva R.G.E. n. 278/2022 promossa da GROGU SPV SRL c/ *****

visti gli artt.569 e ss. c.p.c.,

vista l'ordinanza di delega per il compimento delle attività previste dall'art.591 bis c.p.c. emessa dal G.E. dott.ssa Linda Catagna nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare rubricata con R.G.E. n.278/2022,

visti gli atti del processo e la relazione notarile e l perizia depositata in Tribunale,

AVVISA

che il giorno **24 settembre 2024** alle ore **10:00 e ss.** davanti a sé, presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, sito in Santa Maria Capua Vetere (Ce) alla Via Albana n.73, nella sala dedicata alle vendite delegate, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA, ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dei seguenti immobili, compiutamente ed analiticamente descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa ed integrazione della stessa depositata 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 26 febbraio 2015 n.32.

LOTTO 1

Descrizione del cespite - Stato di uso e manutenzione

Piena ed intera proprietà del locale commerciale sito in Sant'Angelo D'Alife (CE) alla Piazza Umberto I n. 16-18, al piano terra di un edificio formato da tre piani più un piano semi-interrato.

Il cespite è formato da due ambienti più bagno e antibagno, e vi si accede direttamente da Piazza Umberto I, con un doppio ingresso, uno per ogni ambiente che compone l'immobile.

Superficie calpestabile pari a mq 38,56, superficie commerciale lorda pari a mq 54,60.

L'immobile non è in buone condizioni manutentive ed è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE): i costi per la redazione dello stesso sono stati stimati pari a €. 200,00 e decurtati dal prezzo di stima a base d'asta.

Confini

Il locale confina a nord con piazza Umberto I, a sud e ad est con il sub 7 della p.lla 382, ad ovest con stradina privata individuata con sub 5 della p.lla 382.

Dati catastali e conformità catastale

L'immobile risulta censito attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Angelo d'Alife al foglio 7, p.lla 382, sub 8, cat. C/1, classe 4, cons. 37 mq, r.c. €.542,69.

Corrispondente alla originaria particella in C.T. di Sant'Angelo d'Alife al foglio 7, p.lla 382.

Via Bonito n. 19 - 80129 Napoli

Tel. Fax: 081 556 90 99 - cell. 329 055 22 48

Mail: sicardi.procedure@gmail.com - Pec: giorgina.sicardi@decenapoli.it

Vi è difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per la diversa distribuzione degli spazi interni.

Tale difformità catastale può essere regolarizzata presentando una SCIA in sanatoria per la diversa distribuzione interna e successivamente procedere alla redazione di nuovo DOCFA e SCA, al costo complessivo di circa €3.000,00 detratto dal valore di stima del bene.

Il tutto come meglio ed ampiamente descritto e specificato nella perizia a firma dell'E.S. ing. Salvatore De Prisco, depositata agli atti e a cui questo avviso si riporta e fa completo riferimento.

Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile è nel possesso dell'esecutato che lo usa come deposito e, pertanto, è da ritenersi LIBERO E DISPONIBILE.

Oneri condominiali

Non vi è costituzione di condominio.

IL PREZZO A BASE D'ASTA, già decurtato di tutti gli oneri per la regolarizzazione urbanistico/catastale, per la redazione dell'APE e dei costi per la mancata operatività della garanzia per vizi, è fissato in **€31.300,00 (trentunomilatrecento/00)**.

L'OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in **€23.475,00 (ventitremilaquattrocentosettantacinque/00)**

Ai sensi dell'art.572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di 1/4) rispetto a quello base, è riservata al delegato la facoltà di valutare se far luogo alla vendita, ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.; si procederà all'incanto, ex art.576 c.p.c., solo nel caso il delegato ritenga probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art.568 c.p.c.

LOTTO 2

Descrizione del cespite - Stato di uso e manutenzione

Piena ed intera proprietà del deposito sito in Sant'Angelo D'Alife (CE) alla Piazza Umberto I snc., al piano seminterrato di un edificio formato da tre piani fuori terra più un piano semi-interrato.

Il deposito si compone di due locali distinti, non collegati e con accessi indipendenti.

Il primo locale ha accesso da una stradina pedonale privata che dà su Piazza Umberto I, il secondo locale ha accesso dall'androne di ingresso del cortile dell'edificio che si raggiunge sempre tramite la stradina privata.

Entrambi i locali si trovano in cattive condizioni manutentive. allo stato grezzo, e sono completamente da ristrutturare.

I locali sono dotati di impianti relativamente ai quali non è stato possibile verificarne il funzionamento. Mancano di attestato di prestazione energetica, non necessaria data la tipologia di immobile.

Superficie calpestabile pari a mq 36,00, superficie commerciale lorda pari a mq 60,66.

Confini

Il locale confina a nord con terrapieno, ad est con il sub 9 della p.lla 382, a sud, con androne d'ingresso del sub 5 della p.lla 382, ad ovest, con stradina privata d'accesso individuata con il sub 5 della p.lla 382.

Dati catastali e conformità catastale

L'immobile risulta censito attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Angelo d'Alife al foglio 7, p.lla 382, sub 10, cat. C/2, classe 4, cons. 36 mq, r.c. €39,04.

Corrispondente alla originaria particella in C.T. di Sant'Angelo d'Alife al foglio 7, p.lla 382.

Vi è difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per l'apertura di una finestra nel locale a ovest.

Tale difformità catastale può essere regolarizzata presentando una SCIA in sanatoria e ripristinando lo stato dei luoghi con la chiusura del vano finestra, per un costo totale, comprensivo di oneri e spese tecniche e lavori di circa €2.000,00, detratto dal valore di stima del bene.

Il tutto come meglio ed ampiamente descritto e specificato nella perizia a firma dell'E.S. ing. Salvatore De Prisco, depositata agli atti e a cui questo avviso si riporta e fa completo riferimento.

Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile è nel possesso dell'esecutato che lo usa come deposito e, pertanto, è da ritenersi LIBERO E DISPONIBILE.

Oneri condominiali

Non vi è costituzione di condominio.

IL PREZZO A BASE D'ASTA, già decurtato di tutti gli oneri per la regolarizzazione urbanistico/catastale, per la redazione dell'APE e dei costi per la mancata operatività della garanzia per vizi, è fissato in **€6.500,00 (seimilacinquecento/00)**.

L'OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in **€4.875,00 (quattromilaottocento= settantacinque/00)**

Ai sensi dell'art.572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di 1/4) rispetto a quello base, è riservata al delegato la facoltà di valutare se far luogo alla vendita, ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.; si procederà all'incanto, ex art.576 c.p.c., solo nel caso il delegato ritenga probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art.568 c.p.c.

NOTIZIE COMUNI AD ENTRAMBI I LOTTI

Regolarità edilizio-urbanistica:

L'E.S. ing. Salvatore De Prisco, nella propria perizia depositata agli in Tribunale, ha dichiarato che "L'edificio di cui fanno parte gli immobili staggiti è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, e successivamente è stata rilasciata Licenza n. 4782 del 06/11/1990. A seguito di richiesta, il comune di Sant'Angelo D'Alife nulla consegnava riguardo la legittimità urbanistica dell'immobile pignorato, per tale motivo ci si rifà alla sola planimetria presente agli atti del catasto".

L'E.S. ing. Salvatore De Prisco, nella propria integrazione di perizia depositata agli in Tribunale, ha precisato inoltre che "Si conferma di aver indicato nel copro della perizia che la licenza è stata rilasciata, ma ciò scaturisce dal fatto che in primis gli estremi di detta licenza sono riportati nel titolo di provenienza, in secondo luogo le caratteristiche del bene sono conformi con l'epoca di costruzione, ma di contro il comune non ha rilasciato eventuali grafici da poter utilizzare a supporto per una verifica della conformità per sovrapposizione, pertanto si è presa in considerazione l'unico grafico reperibile quello di impianto del catasto, quindi si conferma quanto riportato circa la legittimità urbanistica."

In merito alla destinazione urbanistica l'E.S. ha dichiarato che i beni ricadono "... in Zona A di interesse storico-ambientale, per l'utilizzazione prevista si rimanda all'Art.14 delle norme tecniche di attuazione"

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie agli atti del catasto sono state rilevate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna degli spazi per il Lotto 1;
- vano finestra sul lato ovest del Lotto 2 non presente sulla planimetria catastale.

Per eliminare le suddette difformità, basterà procedere:

per il Lotto 1 alla presentazione di una SCIA in sanatoria per la diversa distribuzione interna e successivamente procedere, alla redazione di nuovo DOCFA e SCA, per un costo totale, comprensivo di oneri e spese tecniche di circa €.3.000,00;

per il Lotto 2 alla presentazione di una SCIA in sanatoria e al ripristino dello stato dei luoghi con la chiusura del vano finestra, per un costo totale, comprensivo di oneri e spese tecniche e lavori di circa €.2.000,00.

Il tutto come meglio ed ampiamente descritto e specificato nella perizia e nell'integrazione perizia a firma dell'E.S. ing. Salvatore De Prisco, entrambe depositate agli atti in Tribunale e alle quali questo avviso si riporta e fa completo riferimento.

Provenienza

- I suddetti immobili sono pervenuti al sig. *****, nato ***** il *****, c.f. ***** per donazione fatta dal proprio padre sig. *****, nato a ***** il *****, c.f. *****, giusto atto di donazione a rogito notaio Gamberale Giuseppe, rep. n. 174822/42387 del 02/08/2003, registrato ad Isernia il 22/08/2003 al n. 1665 serie IV, e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 02/09/2003 ai nn. 28067/21860.

- Al sig. ***** quanto donato è pervenuto per atto di compravendita a rogito notaio Mollo Mario registrato al n. 434 dell'11/10/1964 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 19/10/1964 ai nn. 32949/35731.

Vincoli paesaggistici e archeologici/gravami

Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storici, artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici, urbanistici e/o amministrativi, e acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.

I beni non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al patrimonio indisponibile *ex art. 826 c.c.* di un ente pubblico.

Il terreno su cui insiste l'immobile espropriato non risulta gravato da uso civico, livello e/o censo.

Non risultano altri procedimenti giudiziari civili e né sequestri penali..

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche nonché attraverso il portale del gestore della vendita telematica.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e precisamente entro le ore **23:59 del giorno 23 settembre 2024**

La vendita si terrà il giorno **24 settembre 2024 alle ore 10:00 e ss.** innanzi alla sottoscritta professionista delegata, presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere sito in Santa Maria Capua Vetere (Ce) alla Via Albana n.73, nella sala dedicata alle vendite immobiliari delegate ai sensi dell'art.591 bis c.p.c..

La sottoscritta professionista delegato, in tale data ed ora, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

Il **gestore della vendita telematica** è la società **ASTA LEGALE**

Il **portale del gestore della vendita telematica** è il sito www.spazioaste.it

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato dott.ssa **Giorgina Sicardi**

OFFERTA

1. L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché attraverso il portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.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 l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

2. La sottoscrizione dell'offerta potrà essere effettuata in via alternativa con le seguenti modalità:

- con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata (fare attenzione a non duplicare la firma digitale altrimenti l'offerta viene rifiutata dal sistema);
- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi degli art.12, comma 4, e art.13 del D.M. 32/2015, 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. 68/2015, e che 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.32/2015.

3. L'offerta di acquisto, con i relativi allegati, dovrà essere depositata entro le ore 23:59 del giorno precedente la data di vendita, ossia entro le ore 23:59 del 23 settembre 2024, inviandole 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 dal Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che, esclusivamente 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. 32/2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a

mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato giorgina.sicardi@odcecnapoli.it.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio "giustizia" non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, comma 1, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità e 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.

4. Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

5. Il modulo web per l'offerta telematica dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria; in particolare l'offerta deve contenere:

- a) i dati identificativi del presentatore (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza e domicilio, stato civile, regime patrimoniale), che – come già specificato – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti, pena l'esclusione automatica di tutte le offerte;
- b) i dati identificativi del soggetto 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), i dati anagrafici e contatti; con la precisazione che:
 - b.1) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c. allegandola all'offerta;
 - b.2) se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere formulata da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b.3) se l'offerente è un interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- d) il numero e l'anno della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;
- e) i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- f) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo e delle relative spese (queste ultime nella misura indicata dal delegato), in ogni caso **non superiore a 120 giorni**. In mancanza di indicazione di un termine per il pagamento da parte dell'offerente, esso si intenderà pari a centoventi giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, che deve essere pari almeno al 10% del prezzo offerto;
- j) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, con la specificazione che, quanto al suddetto numero di CRO, sul

campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- l) l'indirizzo della casella PEC, o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste, nonché un recapito di telefonia mobile;
- m) l'espressa dichiarazione – anche ai fini della situazione relativa ad eventuali difformità - di aver preso visione e di aver attentamente ed integralmente letto la certificazione notarile o ipocatastale agli atti, la perizia estimativa ed i suoi allegati tutti e tutti i documenti utili alla conoscenza e alla valutazione dell'immobile anche se non esposti sul sito www.spazioaste.it e sui siti dedicati, e di essere edotto/i sullo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili posti in vendita con l'espressa dichiarazione di avere completa conoscenza della situazione giuridica degli immobili, con particolare riguardo alle rilevate eventuali opere abusive, e di essere consapevole/i dell'esistenza delle stesse opere e che comunque intende/intendono partecipare per l'aggiudicazione degli immobili anche nell'ipotesi che i predetti abusi non siano stati condonati o non siano condonabili; la presentazione dell'offerta costituisce, in ogni caso, presunzione di conoscenza di ogni condizione, termine e modalità della vendita.

Allegati

All'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2. la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura e la documentazione attestante il pagamento della marca da bollo;
3. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento prezzo;
4. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
5. se il soggetto offerente è un interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
6. se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
7. se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine, della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata in favore del soggetto che effettua l'offerta (laddove questa venga trasmessa a mezzo pec) o del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

CAUZIONE

- La cauzione, per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "TRIBUNALE S.M.C.V. PROCEDIMENTO 278/2022 CAUZIONE", con causale

“Proc. Es. n.278/2022 rge – cauzione” (accesso presso BNL – Gruppo BNP Paribas con il seguente IBAN:

IT 88 X 01005 03400 000000016864

- 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 sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

- L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “pagamento di bolli digitali” con 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).

- In caso di mancata aggiudicazione l’importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo se dovuto 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; si precisa che la restituzione della cauzione avrà luogo mediante disposizione di bonifico da eseguirsi esclusivamente all’IBAN di provenienza della stessa cauzione, indipendentemente da quanto indicato nell’offerta.

- La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L’esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere.

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

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l’area riservata del sito www.spazioaste.it.

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

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

1) verificherà preliminarmente l’ammissibilità delle offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, con la precisazione che saranno dichiarate inefficaci:

- a) le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- b) le offerte inferiori di oltre un quarto al valore d’asta;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

2) verificherà l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

3) procederà conseguentemente all’abilitazione dei partecipanti per l’eventuale gara tramite l’area riservata del sito internet sopra indicato.

L'offerta presentata è irrevocabile, così come disposto dall'art.571, comma 3, c.p.c..

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, ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore.

MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta ammissibile**:

- a) se l'offerta è di importo pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" ma pari o superiore all'offerta minima presentabile, la stessa 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;
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c., nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte ammissibili**:

1. il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA, con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

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

il professionista individuerà la migliore offerta 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;

3. 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della 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 telematica www.spazioaste.it;

- ogni partecipante potrà formulare **un'unica ulteriore offerta segreta** nel periodo di durata della gara;

- ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte; 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;

-la gara avrà termine trascorse ventiquattro (24) ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara;

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo o nel giorno stesso del termine della gara 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.

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;

- comunicherà al professionista delegato, referente della procedura, l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato a questo punto procederà all'individuazione della migliore offerta e alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento del decreto di trasferimento, ivi compresi i patti e le servitù di cui al titolo di provenienza.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine perentorio indicato in offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine perentorio onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

i) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale Santa Maria C.V. rge 278/2022”**

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzie sul medesimo immobile oggetto della vendita.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Laddove l'immobile 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 dovrà aver 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 gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. previa precisazione analitica, da parte del creditore fondiario, del credito vantato e dei relativi criteri di calcolo, delle modalità per il versamento diretto e, in particolare, dell'indicazione del conto corrente di accredito delle somme.

FONDO SPESE

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma, a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico, nella misura del **venti per cento (20%)** del prezzo di aggiudicazione, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione della somma se non sufficiente.

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

Il predetto versamento del fondo spese potrà avvenire:

- tramite bonifico bancario su conto corrente appositamente acceso e le cui coordinate bancarie verranno comunicate successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato e a seguito di richiesta scritta da parte dell'aggiudicatario;
- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale S.M.C.V. Es. Imm. rge 278/2022”**.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione, che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- 1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 3) 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.

Conseguenzialmente il professionista delegato provvederà:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 (trenta) 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 giorni 15 (quindici) 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 e, se del caso, l'ammontare del conguaglio dovuto all'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.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Disciplina della vendita forzata

La consistenza immobiliare in oggetto viene 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 (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Pertanto, l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad 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.

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

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata dal custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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

Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art.46 D.P.R. 380/2001 e all'art.40 legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro **centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.**

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

Regime fiscale della vendita

Ai fini della 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.

In caso di vendita soggetta ad IVA l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare anche la corrispondente imposta calcolata sul prezzo di aggiudicazione.

Pubblicità

Il presente avviso sarà reso pubblico, ai sensi dell'art.490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente con le forme di seguito indicate:

- a) sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia www.portalevenditepubbliche.giustizia.it unitamente all'ordinanza di delega, alla perizia con planimetria e foto, all'estratto dell'avviso di vendita e all'indicazione dei siti internet ove è stata effettuata pubblicità;
- b) inserimento sul sito web www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, unitamente all'ordinanza di vendita e alla relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- c) invio, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
- d) pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet www.casa.it e 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;

Ulteriori informazioni

Gli interessati a presentare offerta possono esaminare il bene fino a dieci giorni prima del termine fissato per la vendita, salvo impedimenti ed imprevisti.

La relativa richiesta deve essere formulata, per tempo, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche direttamente al custode giudiziario dott.ssa Giorgina Sicardi, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta, disponibile personalmente o a mezzo di un proprio collaboratore ad accompagnare a visitare i beni.

In proposito si avverte fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

Il custode dott.ssa Giorgina Sicardi, con studio in Napoli alla Via Bonito n.19 tel. e fax: 081 4247522 - cell.329 055 22 48, mail sicardi.procedure@gmail.com, fornirà ogni utile informazione in ordine alla modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, potrà fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima e della planimetria ed ogni informazione in merito ai presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel predetto avviso;

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il Professionista Delegato
dott. ssa Giorgina Sicardi