

Avv. Vincenzo Piccone  
Via Carlo Poerio, 23  
80026-casoria  
Tel.08118266847  
Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

**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. 120/2022 – 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 11/05/2023, comunicata in data in pari data.

**A V V I S A C H E**

il giorno **12/11/2024 alle ore 09:30** dinanzi al sottoscritto professionista delegato, in Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, presso l'aula dedicata alle vendite delegate, 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: EDICOM**

**Portale del gestore della vendita telematica: [www.doauction.it](http://www.doauction.it)**

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

Avv. Vincenzo Piccone  
Via Carlo Poerio, 23  
80026-casoria  
Tel.08118266847  
Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **BENI IN VENDITA**

#### **N. 1 LOTTO IN VENDITA**

I beni di cui al presente avviso, costituenti in un Unico lotto posto in vendita, è descritto indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e, per la relativa migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale e ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e che, ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione e nelle forme scaricabili via internet sui siti: sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.stalegale.net](http://www.stalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) e [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it)

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO IN VENDITA**

I beni oggetto di pignoramento sono stati inseriti dallo scrivente in un unico lotto per la vendita, al fine di assicurarne maggiore appetibilità sul mercato. Infatti, essi consistono in una unità immobiliare per civile abitazione che, pur essendo di fatto divisa in due porzioni funzionalmente indipendenti tra loro, di fatto non è suscettibile di alcuna possibilità di comoda divisione. Infatti, l'eventuale vendita in autonomi lotti delle due porzioni, ubicate rispettivamente al piano terra ed al primo piano, richiederebbe lavori di natura impiantistica per la separazione delle utenze domestiche, nonché un preventivo frazionamento catastale.

I dati catastali dei beni pignorati sono stati già indicati più sopra in risposta al presente quesito.

L'unità immobiliare e l'area pertinenziale confinano nell'insieme con particella 5453 a Nord, con la Seconda Traversa di Via Albero Lungo a Ovest, con androne comune sub. 3 ed unità immobiliare sub. 2 a Sud, con particella 5160 ad Est, salvo se altri.

Il lotto in argomento è costituito da una unità abitativa per civile abitazione tipo terratetto, ubicata nel Comune di Grazzanise (CE), alla Seconda Traversa di Via Albero Lungo n. 5, facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione.

Avv. Vincenzo Piccone  
Via Carlo Poerio, 23  
80026-casoria  
Tel.08118266847

Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

L'unità immobiliare è disposta su due livelli, piano terra e piano primo, con ingresso da porzione di cortile di esclusiva pertinenza, a sua volta accessibile da androne di portone comune ubicato sulla Seconda traversa di Via Albero Lungo e contraddistinto con il civico 5.

Si precisa che l'unità immobiliare in argomento è attualmente suddivisa in due porzioni utilizzabili quali civili abitazioni, di cui una posta al piano terra e composta da due vani con servizio igienico, la seconda posta al primo piano e composta da tre vani, servizio igienico e corridoio verandato. Le descritte porzioni sono funzionalmente indipendenti tra loro, non essendovi collegamenti interni, ma condividono i medesimi impianti, per cui sono da intendersi comunque come unica unità immobiliare.

La superficie interna abitabile complessiva, distribuita tra piano terra e primo piano, è pari a mq. 107,19, con altezza interna pari a m. 3,20, come riportato in dettaglio nelle planimetrie dell'allegato N. 3 e, in scala ridotta, nelle figure n. 1 e 2.

Attualmente l'immobile è così suddiviso:

- Piano terra: cucina di mq. 20,03, camera da letto di mq. 20,03, w.c. di mq. 3,18, nonché terrazzino a livello di mq. 8,12;
- Primo piano: corridoio verandato di mq. 11,59, cucina/soggiorno di mq. 20,03, due camere da letto di mq. 20,48 ciascuna, bagno di mq. 2,96, nonché balcone di mq. 12,45, su cui insiste una veranda di circa mq. 1,00.

## LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di pignoramento è distinto in N.C.E.U. del Comune di Grazzanise al **foglio 28 particella 5504 sub. 1**, Traversa II di Via Albero Lungo n. 5, Piano: T-1, Cat. A/3, classe U, vani 6,5, Sup. catastale totale: mq 189, R.C. Euro 486,76.

Le visure storiche e la planimetria catastale dell'immobile sono contenute nell'allegato N. 5.

Si riporta di seguito la ricostruzione della storia catastale di tale immobile, come risultante dalle visure storiche eseguite dallo scrivente.

L'immobile ha dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 05/07/2013 pratica n. CE0148696, in atti dal 05/07/2013 (n. 28027.1/2013);

- variazione nel classamento del 15/01/2013 pratica n. CE0008917, in atti dal 15/01/2013, per ampliamento / diversa distribuzione di spazi interni (n. 1343.1/2013).

In ditta xxxxx, usufrutto per 1/2, xxxxx, proprietà per 1/1, xxxxx, usufrutto per 1/2, dal 15/01/2013 al 24/01/2023 (data delle visure catastali eseguite dallo scrivente).

Dal 29/06/1994 al 15/01/2013 l'immobile era censito con i seguenti identificativi: N.C.E.U. folio 28, particella 465 sub. 3, Cat. A/4, classe 4, vani 5,5, con dati derivanti da:

- variazione del 29/06/1994, in atti dal 05/05/1995, per ampliamento / frazionamento (n. 2207/B.1/1994);

- classamento del 29/06/1994, in atti dal 07/01/1999 (n. 2207/B.2/1994).

In ditta xxxxx, usufrutto per 1/2, xxxxx, proprietà per 1/1, xxxxx, usufrutto per 1/2, dal 08/03/2005 al 15/01/2013;

in ditta xxxxx, usufrutto per 1/2, xxxxx, usufrutto per 1/2, xxxxx, nuda proprietà per 1000/1000, dal 27/03/1995 al 08/03/2005;

in ditta xxxxx e xxxxx, dal 29/06/1994 al 27/03/1995.

I diritti reali oggetto di pignoramento nel procedimento esecutivo in epigrafe sono costituiti da:

- diritti di piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione dislocata su due livelli, ubicata in Grazzanise (CE), alla Seconda Traversa di Via Albero Lungo n. 5, censita in N.C.E.U. del comune di Grazzanise al folio 28, particella 5504 sub. 1, cat. A/3, classe U, vani 6,5, R.C. Euro 486,76.

I diritti di proprietà precedentemente descritti corrispondono a quelli nella titolarità dei debitori per i rispettivi diritti, in quanto pervenuti con atto di donazione e cessione di diritti del 27/03/1995.

I dati catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento immobiliare non presentano difformità formali rispetto all'attuale identificazione e consistenza.

L'attuale stato dei luoghi presenta difformità sostanziali rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, come meglio precisato in perizia del CTU.

Il bene oggetto di pignoramento non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica

Avv. Vincenzo Piccone  
Via Carlo Poerio, 23  
80026-casoria  
Tel.08118266847

Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

utilità. L'immobile non è dotato di A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica, che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in Euro 500,00.

\*\*\*\*\*

***Il suolo su cui insiste il fabbricato di cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte*** è attualmente censito in N.C.E.U. del Comune di Grazzanise al **foglio 28, particella 5504**, ente urbano di are 05.45 (che comprende la particella 558).

Attualmente senza indicazione di intestazione, trattandosi di ente urbano.

La documentazione a supporto della ricostruzione sopra effettuata è riportata nell'allegato N. 5 della perizia del CTU.

\*\*\*\*\*

Dal confronto tra i dati catastali attuali dei beni, i dati contenuti nell'atto di pignoramento, i dati contenuti nella nota di trascrizione ed i dati riportati nel titolo di provenienza, risulta quanto di seguito elencato:

- I dati catastali attuali dell'unità immobiliare pignorata derivano da variazione nel classamento del 15/01/2013;
- Non si riscontrano variazioni avvenute in data successiva al pignoramento;
- L'atto di pignoramento immobiliare notificato il 29/04/2022 e la trascrizione effettuata con nota del 17/05/2022 ai NN. 18934/15000 riportano i dati catastali degli immobili pignorati come esistenti a tale data e all'attualità;
- Vi sono difformità tra i dati catastali attuali e quelli contenuti nel titolo di provenienza in quanto vi è stata variazione di identificativo in data successiva per effetto di ristrutturazione;
- Vi è parziale difformità tra gli intestatari catastali e quelli attuali, in quanto non risulta eseguita la voltura del diritto di  $\frac{1}{2}$  di usufrutto in favore di xxxxx a seguito del decesso di xxxxx, avvenuto in data 16/09/2014 (cfr. certificato di morte in allegato N. 10 in perizia del CTU).

La sovrapposizione effettuata tra le planimetrie catastali e quelle redatte dallo scrivente a seguito della verifica dell'attuale stato dei luoghi evidenzia le seguenti difformità, rappresentate graficamente nelle figure n. 3 e 4 in scala ridotta, nonché nell'allegato N. 4 della perizia del CTU:

- Presenza del vano w.c. al piano terra edificato su parte della superficie dell'androne comune;

Avv. Vincenzo Piccone  
Via Carlo Poerio, 23  
80026-casoria  
Tel.08118266847

Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

- Diversa posizione della parete perimetrale lato Sud del locale di sgombero;
- Presenza di veranda su parte della superficie del balcone lato Ovest.

Le difformità catastali sopra descritte possono essere sanate con presentazione di nuove e aggiornate planimetrie, con un costo stimato in Euro 500,00, comprensivo di spese tecniche.

Si precisa che la presentazione delle planimetrie catastali aggiornate è possibile solo laddove le difformità siano assentibili urbanisticamente, come meglio precisato in risposta al quesito n. 5.

Nell'*allegato N. 4* si riporta la rappresentazione grafica delle difformità catastali riscontrate, nell'*allegato N. 5* si riportano le visure catastali attuale e storica del bene pignorato, le planimetrie catastali, la visura storica dell'area di sedime su cui insiste e l'estratto di mappa catastale.

#### **DESCRIZIONE SINTETICA-DESCRITTIVA DEL LOTTO UNICO**

**LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di unità immobiliare per civile abitazione tipo terratetto** edificata su due livelli, ubicata in Grazzanise (CE), alla Seconda Traversa di Via Albero Lungo n. 5; è composta da soggiorno, camera e bagno al piano terra, da cucina/soggiorno, due camere, corridoio verandato e bagno al primo piano, il tutto posto sulla medesima verticale, con annessi cortile, locale di sgombero, rampa di scale esterna e vano sottoscala; l'unità immobiliare e il cortile pertinenziale confinano nell'insieme con particella 5453 a Nord, con la Seconda Traversa di Via Albero Lungo a Ovest, con androne comune sub. 3 ed unità immobiliare sub. 2 a Sud, con particella 5160 ad Est, salvo se altri; il tutto riportato nel **C.F. del Comune di Grazzanise al foglio 28, particella 5504 sub. 1**; il descritto stato dei luoghi corrisponde al classamento ma non alla consistenza catastale, in ordine ad incrementi di superficie residenziale e non residenziale; vi è Concessione Edilizia in sanatoria n. 24 del 23/07/2001, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine a incrementi di superficie e volume, incrementi di superficie coperta e parziale diversa distribuzione di spazi interni.

**PREZZO BASE Euro 37.687,50**

**OFFERTA MINIMA: EURO 28.265,62**

**REGOLARITA' DEL BENE**

IL CTU ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta per verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi relativamente al fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grazzanise - Settore Urbanistica.

**Titoli abilitativi rilasciati**

Il fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato è stato edificato almeno nella sua struttura originaria presumibilmente tra gli anni 1950-60, come verificabile dalla tecnologia costruttiva impiegata, dalla tipologia edilizia cui appartiene e dal contesto urbano in cui si trova.

Successivamente, l'immobile è stato oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, la cui istruttoria è stata completata con il rilascio del seguente titolo abilitativo edilizio:

- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 24 del 23/07/2001**, rilasciata al dante causa xxxxx per la costruzione del fabbricato ubicato in Grazzanise, alla Via Albero Lungo II Traversa n. 5, all'epoca censito in N.C.E.U. al foglio 28, particella 465 subb. 2, 3 e 4.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Grazzanise - Settore Urbanistica, ha rilasciato, su richiesta dello CTU, la copia del predetto titolo, comprensivo degli allegati, consistenti in grafici di progetto, relazione tecnica asseverata e certificato di idoneità statica.

Nessun'altra documentazione è stata reperita dall'ufficio con riferimento alla unità immobiliare oggetto di stima sulla base delle ricerche effettuate sui nominativi dei proprietari succedutisi nel tempo.

Come indicato in calce alla Concessione edilizia rilasciata, il predetto titolo ha validità anche di certificato di abitabilità / agibilità.(VDS PERIZIA CTU).

**Confronto tra l'attuale stato dei luoghi e i grafici allegati al titolo abilitativo**

In via preliminare, lo scrivente ha eseguito un confronto tra l'attuale stato dei luoghi, così come rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, ed i grafici di progetto allegati al titolo abilitativo rilasciato (C.E. in sanatoria n. 24 del 23/07/2001). Si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. Diversa disposizione delle pareti del locale di sgombero;
2. Realizzazione di tettoia a copertura di parte della superficie del cortile;

3. Incremento di superficie residenziale al piano terra dovuto alla edificazione del bagno su parte della superficie dell'androne;
4. Incremento di superficie residenziale al primo piano dovuto alla realizzazione di verande su parte della superficie dei balconi.

Il tutto è rappresentato graficamente nell'allegato N. 4 e, in scala ridotta, nelle figure n. 5 e 6.

### **Considerazioni sulla regolarità urbanistica**

Le difformità tra l'attuale stato dei luoghi ed i grafici allegati al titolo abilitativo rilasciato, come descritte in precedenza, costituiscono di fatto degli abusi edilizi.

Pertanto, lo scrivente esprime di seguito le proprie considerazioni in ordine alle possibilità di sanare e/o condonare gli abusi commessi con riferimento all'immobile pignorato.

Gli abusi possono essere ricondotti principalmente alle seguenti tipologie:

5. Diversa disposizione di spazi interni;
6. incremento di superficie coperta;
7. incremento di superficie residenziale e non residenziale.

In via preliminare, è esclusa la possibilità per l'eventuale aggiudicatario di procedere al condono degli abusi commessi ai sensi della Legge 47/85, in quanto non ricorrono le condizioni previste dall'art. 40, essendo le ragioni del credito per cui si procede successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio n. 326/03.

Si passa, quindi, a verificare la sussistenza delle condizioni previste dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 (Testo unico dell'Edilizia) ai fini del rilascio di titolo abilitativo in sanatoria.

Per ragioni di chiarezza espositiva, lo scrivente ritiene opportuno esaminare separatamente nel seguito le possibilità di richiedere la sanatoria per i singoli abusi commessi.

Le indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) di Caserta - Santa Maria Capua Vetere, presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Caserta e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grazzanise hanno condotto ai seguenti risultati relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sugli immobili oggetto di pignoramento.



Avv. Vincenzo Piccone

Via Carlo Poerio, 23

80026-casoria

Tel.08118266847

Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

In via preliminare si precisa che le verifiche effettuate consentono di affermare quanto segue:

- a) I beni pignorati non sono stati oggetto di altri pignoramenti in data antecedente o successiva a quello che ha dato origine al procedimento in epigrafe;
- b) I beni pignorati non sono stati oggetto di trascrizione di domande giudiziali;
- c) I beni pignorati non sono stati oggetto di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli storico-artistici;
- e) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli nascenti da servitù di alcun genere;
- f) I beni pignorati non sono stati oggetto di sequestri conservativi e/o preventivi.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

L'offerta, UNA OFFERTA SINGOLA PER CIASCUN LOTTO cui l'offerente abbia interesse con espressa esclusione per offerte che abbiano ad oggetto più lotti, 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.doauction.it](http://www.doauction.it))

**Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita e precisamente entro le ore 13:00 del giorno 11/11/2023.**

**La vendita si terrà il giorno 12/11/2023 alle ore 09,30 dinanzi al sottoscritto professionista delegato, presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere**

**MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

**IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società EDICOM SPA**

**IL PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è il sito www.doauction.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.doauction.it](http://www.doauction.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;
- l) l'indirizzo della casella di porta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- m) l'eventuale recapito di Telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- n) 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

Avv. Vincenzo Piccone

Via Carlo Poerio, 23

80026-casoria

Tel.08118266847

Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

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;

- 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della

Giustizia;

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

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) 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. n. 32 del 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, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente

8) 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 120/2022/B) acceso presso Istituto Bancario BCC –Terra di Lavoro – Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea, con il seguente codice IBAN : **IT43 L089 8775 0400 0000 0002 570** (conto CAUZIONE) **in caso di mancato versamento del saldo prezzo la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura. L'offerente dovrà indicare nella causale, il lotto per il quale si intende partecipare alla vendita.**

9) 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.

10) 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;

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

12) La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it)

13) 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.

14) 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.doauction.it](http://www.doauction.it) cliccando sul pulsante "assisti alla vendita".

15) 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.

16) L'offerta presentata è irrevocabile.

### 17) **Gara tra gli offerenti**

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

particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

- che la gara abbia la seguente durata: • la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque in ogni caso, in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato per la vendita, nei locali del Tribunale e secondo la prenotazione della aula dedicata; • la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara; • la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo, o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato.

#### **PRECISAZIONI**

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i giorni della gara con il sabato e la domenica; - che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore); - che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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

18) 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 11:00 del giorno indicato per la vendita, presso lo studio del delegato;

19) 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.

20) 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.

21) Saranno dichiarate inefficaci:

- a) le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- b) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

22) 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:

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

23) Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine maggiorato del 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.

24) Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente “ Cauzione “ modificato in “*Saldo prezzo*” – VENDITA” INTESTATO ALLA PROCEDURA (“Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE: 120/2022/B) acceso presso IBAN: **IT43 L089 8775 0400 0000 0002 570** (conto CAUZIONE che sarà modificato in SALDO PREZZO) In questo caso l’aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario “*Saldo prezzo – 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. 120/2022 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.

25) 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;

26) 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.

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

28) 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.

29) 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.

30) 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.

31) La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi della bozza del decreto di trasmettere – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

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

31) 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.

33) 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

34) 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 ad effettuare la pubblicità della vendita stessa, per una sola volta, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte su:

-siti web: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.astalegalenet.it](http://www.astalegalenet.it); [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it); [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com); [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it);

- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto ed in giorno festivo sul seguente quotidiano: Il Corriere del Mezzogiorno, **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

- tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet immobiliari privati (es. [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) );

Avv. Vincenzo Piccone  
Via Carlo Poerio, 23  
80026-casoria  
Tel.08118266847

Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

- 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.

35) 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.

36) Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute presso lo studio del delegato, ad eccezione delle udienze per la celebrazione delle vendite, che si terranno, in Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, presso l'aula dedicata alle vendite delegate e saranno eseguite dal professionista delegato.

Casoria, lì 24/06/2024

delegato

L'avvocato

Avv. Vincenzo Piccone

Avv. Vincenzo Piccone  
Via Carlo Poerio, 23  
80026-casoria  
Tel.08118266847  
Pec:[vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it)