

Avv. Federica Cioffi

Via Generale Giordano Orsini n. 30 – 80132 Napoli

Tel/Cel 08 18381787 – 338 2127746

pec: federicacioffi.avvocatinapoli@legalmail.it

mail: avv.federicacioffi@gmail.com

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

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

Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 108/2024

G.E. dott.ssa Linda Catagna

Il sottoscritto Avvocato Federica Cioffi, con studio in Napoli alla Via Generale Giordano Orsini n. 30, delegata con ordinanza del 12/02/2025 dal G.E. dott.ssa Linda Catagna della IV Sezione Civile del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c. dei beni di cui appresso nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare R.G.E.108/2024, vista la relazione di stima a firma del perito incaricato dal Tribunale Arch. Stefania Florino agli atti della procedura

AVVISA

che il giorno 19/11/2025 alle ore 11:30 c/o la sala Aste del tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere si procederà, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

(a). le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro le **ore 23:59 del 18/11/2025;**

(b). 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;

(c).nel giorno e nell'ora della vendita si 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.

LOTTO UNICO

Diritto piena proprietà di Immobile ad uso abitazione indicato al catasto fabbricati al F. 116 p.lla 5007 sub 34 (A/2) sito nel Comune di Cascano, Frazione di Sessa Aurunca, via Nazionale I Traversa Parco Mediterraneo s.n.c. all'interno del Condominio "Palazzo Suaviter" al piano T, senza ascensore. Risulta composto da:

a) Appartamento al piano terra, distinto con l'interno 1, cui si accede dalla porta a destra del ballatoio, composto da soggiorno-pranzo, cucina, due camere, disimpegno e due bagni, con annesse due zonette di giardino di circa mq 150

b) locale ripostiglio ivi, al piano cantinato, di circa mq tre; confinante con terrapieno, area comune, locali ripostigli annessi agli appartamenti sub 10 e sub 35

-c) diritti pari ad 1/12 diritti sul locale garage al piano interrato sottostante l'intero fabbricato,

L'immobile appartiene ad un complesso immobiliare che è stato costruito con concessione edilizia n. 205/95 del 5 luglio 1995. Si segnala che la planimetria del piano rialzato allegata alla domanda di concessione edilizia presenta lievi difformità rispetto a quanto poi è stato realizzato. L'appartamento, al momento del sopralluogo, risulta non del tutto conforme alla planimetria catastale presente in atti, data l'eliminazione di uno dei due bagni con relativa chiusura del vano finestra, la costruzione di una veranda in alluminio su parte del terrazzino della cucina, la creazione di un cancelletto nella ringhiera del terrazzino del soggiorno e la costruzione di una scalinata esterna il cui sottoscala è stato adibito a ripostiglio.

DATI CATASTALI

Riportato nel NCEU Foglio 116 P.lla 5007 Sub 34 Categoria A/2 - P. T-S1, Z.C. 2, scala B, Int. 1, Cat A/2, cl. 1, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 101, rendita catastale euro 464,81. La superficie commerciale del lotto data dalla somma della S.r. + S.n.r. è pari a circa mq 101

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord, con pianerottolo e vano ascensore, a Sud con sub 22 e sub 23 di proprietà aliena ad Est con rampa di accesso al piano cantinato e ad Ovest con la strada.

PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA PRESENTABILE

Il prezzo base della vendita è stato determinato in € **55.000,00** (euro cinquantacinquemila) con la precisazione che l'offerta minima presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al predetto prezzo base e comunque non inferiore ad € **41.250,00** (euro quarantunomiladuecentocinquanta)

STRUMENTO URBANISTICO

Dalla perizia agli atti si evince quanto segue: *L'immobile ubicato nel Comune di Sessa Aurunca, alla Via Nazionale I traversa Parco Mediterraneo s.n.c., e riportato in Catasto al foglio 116, con la p.lla 5007, ha la seguente destinazione urbanistica: Secondo il vigente Programma di Fabbricazione approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12/04/1972 con decreto 10/Bis, rientra in Zona C 5 Secondo le previsioni del Piano Urbanistico Comunale adottato con D.G.C. n.122 del 19/06/2023, con successiva D.G.C. n. 131 del 23/06/2023, con successiva D.G.C. n.209 del 02/11/2023, con successiva D.G.C. n.49 del 01/03/2024 e successiva D.G.C. n.166 del 08/07/2024 di Accoglimento Osservazioni, ricade in Zona B Satura*

REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA

Per quanto concerne la regolarità catastale ed edilizia, le notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) sue successive modificazioni ed integrazioni, la conformità e lo stato dei luoghi degli immobili, la dettagliata descrizione degli stessi, si fa espresso riferimento e rinvio alla relazione di stima a firma del perito incaricato dal Tribunale, Arch. Stefania Florino agli atti della procedura, che qui devono intendersi per integralmente riportate come parte integrante e sostanziale delle presenti vendite di cui gli interessati hanno l'onere di prenderne preliminare visione, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, pubblicate sui siti internet www.astegiudiziarie.it, nonché disponibili per la consultazione presso lo studio presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita sito in Napoli alla Via Generale Orsini 30;

In particolare della summenzionata perizia estimativa e sua integrazione si porta a conoscenza quanto segue:

“ **L'E.S.** sottolinea che dall'esame della documentazione fornita dall'ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca risulta che:

L'immobile identificato al foglio 116, p.lla 5007, fa parte di un complesso residenziale che è

stato edificato con Concessione Edilizia n. 205/95 del 5/07/1995 in cui "Vista la domanda presentata da xxxxx. in data 11/05/1995 residente in xxxxx, registrata il 11/05/1995 prot. 11070 diretta ad ottenere in questo Comune in località Cascano di Sessa A., via parco Mediterraneo, mappale n. 152-204-443-480-484-485 del foglio n. 116 la concessione di realizzazione di fabbricati per civili abitazioni -variantevisto il progetto inerente i lavori di cui sopra; visto il parere dell'Ufficiale Sanitario FAVOREVOLE in data 17/06/1995, Verb. 829 [...] RILASCIA alla xxxxx CONCESSIONE EDILIZIA per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene polizia locale, in conformità alla relazione ed al progetto presentati redatti dall'ingegner xxxx e che in n. 1 tavola viene allegato alla presente autorizzazione.

La planimetria degli appartamenti al piano rialzato riporta 1 soggiorno pranzo, tre camere da letto alle quali si accede dal disimpegno e 1 ripostiglio. Confrontando il grafico con la planimetria catastale si riscontrano lievi difformità: 1 camera da letto è diventata cucina alla quale si accede dal soggiorno-pranzo e non vi è la presenza del ripostiglio.

La planimetria relativa allo stato dei luoghi presenta ulteriori difformità rispetto alla distribuzione degli spazi interni in quanto è stato eliminato uno dei due bagni per ampliare una camera da letto ed all'interno è stata murata la relativa finestra che compare solo sulla facciata esterna. Inoltre si segnala una veranda sul terrazzino della cucina e un'apertura sulla ringhiera del terrazzino del soggiorno dalla quale si accede ad una scala esterna (anch'essa abusiva) che immette nell'area esterna di pertinenza dell'appartamento.

L'immobile -uso abitazione indicato al catasto fabbricati al F.116 p.lla 5007 sub 34 (A/2)

risulta conforme alla planimetria catastale, fatta eccezione per l'eliminazione di uno dei due bagni, la chiusura solo internamente della relativa finestra (che è ancora presente in facciata),

la presenza di una veranda ad uso ripostiglio sul terrazzino della cucina, la presenza di una scala esterna di 10 gradini che serve da collegamento tra il terrazzino del soggiorno e l'area

esterna di pertinenza dell'appartamento. Tali lievi difformità all'interno dell'immobile possono essere sanabili con una pratica catastale, mentre per quanto concerne la scala esterna e la veranda sono da ritenersi abusi da dover eliminare che comportano una spesa per demolizione e smaltimento. Per quanto concerne la conformità urbanistica, la planimetria presenta lievi difformità con i grafici di progetto allegati alla domanda di Concessione Edilizia n. 205/95, infatti nei grafici la planimetria riporta: 1 soggiorno pranzo, tre camere da letto alle quali si accede dal disimpegno e 1 ripostiglio"

VINCOLI

Per quanto attiene i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto della presente relazione di stima, dagli accertamenti svolti presso i Pubblici Uffici, è emerso quanto segue: *Come si evince dalla certificazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca (CE)*, l'area, in cui si trova l'immobile, attualmente non è soggetta a vincoli. Sono fatti salvi eventuali vincoli derivanti dall'approvazione del redigendo P.P.R. Campania. Il bene pignorato non risulta essere di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e non ricade su suolo demaniale. L'immobile non è gravato dal censo, livello o d'uso civico.

IMPIANTI

Dalla consulenza tecnica d'ufficio non si evince se gli impianti esistenti nell'immobile in oggetto siano o meno conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza e, pertanto, ai sensi del Decreto Ministeriale n. 37/2008, non se ne può garantire la conformità. Non verrà consegnato all'aggiudicatario l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile subastato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da uno dei comproprietari .

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la SOCIETÀ: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet: www.astetelematiche.it

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Federica Cioffi

OFFERTA

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 anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al **10% del prezzo offerto**), 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.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- 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 identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i 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 tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa 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;
- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto denominato "CONTO CAUZIONE" aperto presso la BNL SPA agenzia di Napoli Via Toledo intestato al "Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 108/2024 "di cui al seguente IBAN: **IT72Y010050340000000019746**
- 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 del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all' offerente.

– se l'offerta è 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.

– 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

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

(a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:

(b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; 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 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati 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 del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo di euro 16,00, dovuto per legge con modalità telematiche (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).

Si comunica, inoltre, che:

- 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 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato: **federicacioffi.avvocatinapoli@legalmail.it**

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario in essere presso la BNL SPA agenzia di Napoli Via Toledo intestato al "Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 108/2024 VERSAMENTO CAUZIONE "di cui al seguente IBAN: IT72Y0100503400000000019746 dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

Il professionista delegato verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al **10%) del prezzo offerto.**

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica <https://www.astetelematiche.it/> attraverso il collegamento operato presso l'aula dedicata alle aste telematiche del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere ;

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente,

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- (a) se l'offerta sia pari o superiore al PREZZO BASE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- (b) se l'offerta sia inferiore al PREZZO BASE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

- individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il

versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell' **UNICA OFFERTA SEGRETA** .

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato 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 avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- **la gara avrà termine trascorse ventiquattro 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 la disponibilità dell' aula dedicata;

Si precisa che:

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;

- 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);

- le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Proc.esec. RGE n.108/2024" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario denominato "CONTO PREZZO" intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 108/2024- vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, in essere presso la banca BNL SPA agenzia di Napoli Via Toledo di cui al seguente IBAN: IT72Y0100503400000000019746 con indicazione del numero di procedura e del lotto.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c.

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

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, **unitamente al saldo prezzo**, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico in via generale al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione;

• Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

– o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Proc. esec. RGE n. 108/2024" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario vincolato all'ordine del professionista delegato, intestato al "Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 108/2024" di cui al seguente IBAN: **IT49Z0100503400000000019747** denominato "CONTO SPESE" in essere presso la banca BNL SPA Agenzia di Napoli Via Toledo

– nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ai sensi del novellato art.587 c.p.c. (D.lgs. 31.10.2024 n. 164 c.d. Correttivo Cartabia) a pena di decadenza, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (

ex art. 585 c.p.c., c.d. dichiarazione antiriciclaggio, come da modello presente sul sito del Tribunale);

- in ordine al rilascio del cespite pignorato in favore dell'aggiudicatario (ipotesi contemplata dall'art. 560, ultimo comma, novellato dal D.lsg. 149 del 2022, c.d. Riforma Cartabia), sarà effettuata a cura del custode, a meno che l'aggiudicatario/assegnatario non lo esoneri espressamente;

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

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti

13
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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico della procedura. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).

L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà 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 trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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:

- 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 anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; 14
- 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.

Il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Notaio Vincenzo Pulcini che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta

attraverso i seguenti contatti: cell 3382127746 avv.federicacioffi@gmail.com , o attraverso il sito PVP (Portale ministeriale delle vendite pubbliche).

PUBBLICITA' LEGALE

- che l'avviso di vendita sia reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento sul “**portale delle vendite pubbliche**” dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato e purati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. 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;
4. pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet Casa.it e 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;
5. 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;
6. 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;

7. realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

A tal fine il custode prenda immediato contatto (e comunque entro 10 giorni dalla presente ordinanza) con la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa inviando una email all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile (e comunque al massimo entro 30 giorni dalla presente ordinanza) per la realizzazione del virtual tour 360° degli immobili in vendita.

Il referente della società dovrà essere accompagnato dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

- che ogni ulteriore adempimento pubblicitario debba essere preventivamente autorizzato dal giudice;

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato avv Federica Cioffi

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

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

Napoli 10.08.2025

Il Delegato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Avv Federica Cioffi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®