

STUDIO LEGALE

Avv. MAURIZIO SPIRITO

Trav. via Mario Fiore n. 32 - 81055 Santa Maria Capua Vetere (CE)
Tel. 347.9073526 - e-mail: avvspiritomaurizio@virgilio.it - p.e.c. mauriziospirito@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

QUARTA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n. 110/2024 R.G.E. - G.E. Dott.ssa Linda Catagna

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

L'avv. Maurizio Spirito, c.f. SPRMRZ67S25F839V, con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Trav. via Mario Fiore n. 32, iscritto nell'albo degli avvocati del foro di Santa Maria Capua Vetere, nominato professionista delegato per le operazioni di vendita ex artt. 591 *bis* e 576 e segg. c.p.c., giusta ordinanza di delega ex lege 302/98 del G.E., dott.ssa Linda Catagna, del 3 gennaio 2026 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 110/2024 R.G.E.

AVVISA CHE IL GIORNO 19 MAGGIO 2026, alle ore 10,30

si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICHE

(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

nelle forme di cui agli artt. 571 e seguenti c.p.c davanti a sé presso il **Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere**, sua sede istituzionale in via Albana, nella stanza destinata alle vendite immobiliari delegate ai professionisti, dei beni immobili di seguito indicati, analiticamente descritti nella perizia redatta dall'ing. Michele Broccoletti, allegata al fascicolo della procedura esecutiva che potrà essere consultata dall'eventuale offerente sul sito www.astegiudiziarie.it in uno ai relativi rilievi fotografici, alle planimetrie ed ai relativi allegati ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO UNO

Piena ed esclusiva proprietà del locale commerciale sito in Cellole (CE), località Casamare, alla via Provinciale Campo Felice nn. 17-19-21, ubicato al piano terra (erroneamente indicato in Catasto piano S1), riportato al Catasto Fabbricati del

Comune di Sessa Aurunca al foglio 102, p.lla 5059, sub. 3, cat. C/2, classe 2, consistenza 113 mq, superficie catastale totale 125 mq, R.C. Euro 122,56

Confini: l'immobile confina a nord-ovest con via Provinciale Campo Felce, a nord-est e a sud-est con corte comune e a sud-est con scala comune.

PREZZO BASE D'ASTA euro 50.000,00.

OFFERTA MINIMA euro 37.500,00.

LOTTO DUE

Piena ed esclusiva proprietà della tettoia sita in Cellole (CE), località Casamare, con accesso dalla via Provinciale Campo Felice n. 15, ubicata al piano terra, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al foglio 102, p.lla 5059, sub. 1, cat. C/7, classe U, consistenza 200 mq, R.C. Euro 175,60

Confini: l'immobile confina a nord con corte comune (sub. 1), a ovest con sub. 9, a sud con sub. 15 e ad est con sub. 7.

PREZZO BASE D'ASTA euro 3.600,00.

OFFERTA MINIMA euro 2.700,00.

PROVENIENZA E STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili pignorati hanno provenienza, *ante* ventennio, nell'atto di compravendita per notaio Paolo Gramegna di Sessa Aurunca (CE) del 9 aprile 1970 e poi nella denuncia di successione del 5 febbraio 2008 e successiva trascrizione di accettazione tacita di eredità.

Entrambi i beni, costituenti i lotti 1) e 2), sono occupati dal soggetto esecutato.

SITUAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA DELL'IMMOBILE

L'Esperto Estimatore, ing. Michele Broccoletti, nella perizia depositata in cancelleria del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 24 maggio 2025 riporta, tra l'altro, quanto segue.

LOTTO DI VENDITA N. 1.

■ L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare che costituisce il Lotto di vendita n. 1 risulterebbe edificato in assenza di titolo edilizio. Per tale ragione, il, ha presentato in data 28/03/1986 prot. n. 3360 istanza di condono ai sensi della Legge n. 47/1985.

■ Con riguardo all'istanza di condono sopra menzionata, risulta rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 422 del 29/09/1998 per le opere realizzate abusivamente sulle particelle 62 e 123. Il fabbricato oggetto di condono si componeva di

■ Passando ad esaminare la conformità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare che costituisce il Lotto n. 1, si rappresenta che, operando un raffronto tra i grafici allegati al titolo edilizio – ovvero Concessione Edilizia in Sanatoria n. 422 del 29/09/1998 – e il rilievo dello stato di fatto, l'unità immobiliare appare in linea con il titolo edilizio in sanatoria rilasciato, in termini di sagoma e di volumetria, benché siano comunque rilevabili delle minime differenze, che sono evidenziate in planimetria, le quali – a parere dell'esperto stimatore – possono farsi rientrare nel novero delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

Emergono, tuttavia, altre difformità, tangibili ma meno rilevanti sotto il profilo urbanistico, quali difformità di prospetto, essendo stata modificata la dimensione del vano di passaggio esistente tra retrobottega e corte comune retrostante, il quale è stato parzialmente murato. Inoltre, si riscontra una diversa distribuzione planimetrica interna, in quanto il titolo edilizio in sanatoria rappresentava un unico ampio locale commerciale, mentre oggi esso presenta tramezzature interne, che distinguono l'area di vendita dal retrobottega e, a loro volta, suddividono il retrobottega in più vani.

Quanto sopra descritto è meglio rappresentato nell'elaborato grafico, redatto dall'esperto stimatore, in cui è rappresentata la sovrapposizione tra la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria e l'effettivo stato dei luoghi.

■ Si precisa, altresì, che le difformità urbanistico-edilizie rilevate dall'esperto stimatore sono da egli ritenute sanabili attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001. I costi necessari a predisporre il sopra citato titolo edilizio in sanatoria sono stimati approssimativamente in Euro 5.000,00 circa per sanzioni amministrative (nella misura minima di Euro 1.032,00), diritti di segreteria, marche da bollo, nonché compensi professionali – comprensivi di IVA e cassa previdenziale – per redazione della pratica edilizia, completa di elaborati grafici.

.....

LOTTO DI VENDITA N. 2.

■ Per quanto attiene l'intera tettoia che costituisce il Lotto di vendita n. 2, si rappresenta che sia la porzione con struttura in calcestruzzo, sia la porzione con struttura metallica, risultano – sulla base delle informazioni fornite dall'ufficio tecnico comunale – realizzate in assenza di qualsivoglia titolo edilizio e, pertanto, deve ritenersi totalmente abusivo.

■ Inoltre, tenuto conto che il lotto su cui insiste il cespite ricade in zona omogenea B1 del Piano Regolatore Generale, per la quale le norme tecniche di attuazione prescrivono il divieto di edificazione nelle aree libere, ma consentono esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, deve concludersi che non vi è alcuna possibilità di sanatoria del cespite che costituisce il Lotto n. 2.

Si precisa, infine, che l'Ufficio Tecnico ha riferito che:

- non risultano richieste di agibilità per gli immobili oggetto della presente relazione;

- non risultano emessi provvedimenti repressivi, decreti di abbattimento o decreti di acquisizione al patrimonio del Comune con riguardo ai predetti immobili;

- che i cespiti oggetto della presente relazione – come già detto – ricadono in zona omogenea B1 - Zona di conservazione dello stato di fatto - del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cellole.

.....

SERVITÙ E PERTINENZE

Non è stata rilevata esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, atti di asservimento, convenzioni, vincoli, servitù o limitazioni all'uso dei beni e, pertanto, non vi sono oneri di affrancazione o riscatto.

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

La presente vendita telematica avverrà attraverso il portale www.spazioaste.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 23.59 del giorno 18 MAGGIO 2026.

La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa ha luogo tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it.

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che - in caso di plurime offerte ammissibili - si procederà a gara che avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche di seguito indicate.

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali saranno svolte dal professionista delegato presso l'aula dedicata alle vendite delegate del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere.

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta d'acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per la presentazione dell'offerta è necessario essere muniti di firma digitale e di una casella di posta elettronica certificata. Si consiglia una attenta lettura delle indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia a cui espressamente si rinvia (www.pvp.giustizia.it).

Si specifica che il Ministero trasmetterà al gestore della vendita telematica unicamente le offerte presentate nelle forme e modalità corrette.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente (se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se 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 è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata all'avvocato.

CAUZIONE

L'importo della cauzione è fissato nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la "Banca di Credito Cooperativo Terra di Lavoro - S. Vincenzo De' Paoli", intestato a "Tribunale Santa Maria Capua Vetere RGE 110/2024 Lotto ____" ed avente il seguente IBAN:

IT79 I089 8775 0400 0000 0003 840

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile. Si evidenzia che: a) l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; b) in caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con bonifico sul conto corrente dallo stesso utilizzato per il versamento.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. Per la compilazione e l'invio dell'offerta, si consiglia una attenta consultazione dei manuali e tutorial disponibili sul sito pvp.giustizia.it alla sezione "tutorial".

L'offerta va:

- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;**

oppure

- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (si precisa che tale modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta va inviata all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia **offertaapvp.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).

Solo ed esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia comunicati al gestore dal responsabile per i sistemi informatici del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma primo, D.M. 32/2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta certificata del professionista delegato.

ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte. Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella p.e.c. utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'atto della vendita il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini indicati;
- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA

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

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE

si procederà alla gara tra gli offerenti che avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta.

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it

La gara avrà inizio dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine trascorse 24 ore dal momento dell'avvio della gara.

Ogni partecipante: a) potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; b) potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

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

La migliore offerta sarà individuata tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: 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.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato salvo il caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione.

SALDO PREZZO E SPESE

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere a versare, entro il termine indicato in offerta (che dovrà essere comunque non superiore a 120 giorni) ovvero -

in mancanza - entro 120 giorni dall'aggiudicazione: a) l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); b) un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al 25% del prezzo di aggiudicazione) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

I versamenti relativi a saldo prezzo e spese potranno essere effettuati nei modi seguenti:

- mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura che verrà comunicato all'aggiudicatario (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

ovvero

- mediante deposito al professionista delegato presso il suo studio in S.M.C.Vetere, Trav. via Mario Fiore n. 32, previo appuntamento telefonico (cell. 3479073526), di assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale SMCV procedura esecutiva n. 110/2024 R.G.E. Lotto ____".

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

PRECISAZIONI

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

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di

regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario dovrà versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del professionista delegato.

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

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della L. 47/85 e successive modifiche.

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il sottoscritto professionista delegato provvederà sulla 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 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;

4. 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 conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti un 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;
- 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 G.E. 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..

SULLA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

La liberazione degli immobili in forza del provvedimento che emetterà il Giudice dell'esecuzione contestualmente al decreto di trasferimento sarà attuato dal custode in osservanza a quanto disposto dall'art. 560, ultimo comma, c.p.c. fatto salvo l'espresso esonero che dovrà essere tempestivamente comunicato al custode dall'aggiudicatario. Le spese di liberazione degli immobili eseguita dal custode restano a carico della procedura.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

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

1. Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490 c.p.c. primo comma;
2. Inserimento, unitamente alla perizia di stima sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
3. Distribuzione di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
4. Pubblicazione di un avviso sintetico, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it e Idealista.it, almeno 40 giorni prima della data fissata per la vendita;
5. Pubblicazione di un annuncio di vendita tramite il servizio "Social Media Marketing" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 40 giorni prima della data fissata per la vendita, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, sulle pagine social Facebook e Instagram;
6. Realizzazione del Virtual Tour 360° e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv.

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

VISITA IMMOBILI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Maurizio Spirito (cell. 347.9073526), inoltrando richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

PRECISAZIONI CIRCA LA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI

DISTRIBUZIONE

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

Alla precisazione del credito dovranno essere tassativamente allegati i seguenti atti:

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

Santa Maria Capua Vetere, 27 febbraio 2026.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

avv. Maurizio Spirito

Man S/A.