

Avv. Marcello de Giorgio  
Via San Pasquale, 48 - 80121 – Napoli  
Telefax 081/5801274

PEC [marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.it)

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**AVVISO DI VENDITA**  
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare **RGE 170/2024** del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Elmeilnda Mercurio.

L'avv. Marcello de Giorgio, con studio in Napoli alla Via San Pasquale n.48, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

**A V V I S A**

che il giorno **22.09.2026 alle ore 9.30**, 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, davanti a sé, presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua, nella Stanza destinata alla celebrazione delle vendite delegate ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., degli immobili pignorati come in calce descritti ed al prezzo base d'asta di seguito indicato.

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 il **21.09.2026**;

(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.

**NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO:** Piena ed intera **proprietà** di appartamento in Caserta (CE) alla Via Tommaso Campanella n. 4 presso il "Condominio Parco Rosa". L'appartamento è posto al piano terra (rialzato) ed è composto da un soggiorno/ingresso, tre camere da letto e due distinti locali w.c.. Da questo

livello si accede ad uno spazio esterno di esclusiva proprietà, quali un portico e un piccolo cortile. Dall'appartamento, per il tramite della scala interna, si giunge al primo piano seminterrato adibito a deposito di continuo, sempre per una scala interna, si arriva al secondo piano interrato adibito anch'esso a deposito. Il tutto confinante con subalterno n. 10 a nord, con subalterno n. 8 a sud, con particella n. 323 ad ovest e con particella n. 5053 ad est; riportato al N.C.E.U. del Comune di Caserta al **Foglio 48, particella 5049 subalterno 9**, z.c. 2, Cat. A/2, classe 4, cons. 6.5 vani, sup. cat. totale 131 mq, totale escluse aree scoperte 122 mq, R.C. € 604,25.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna. Vi sono una serie di titoli edilizi: Permesso di Costruire n. 118/2010 del 17/11/2010, Permesso di Costruire n. 46/2011 del 09/06/2011, S.C.I.A. prot. n. 69343/2010, Permesso di Costruire n. 04/2012 del 19/01/2012, S.C.I.A. prot. n. 65404 del 11/08/2011, S.C.I.A. prot. n. 17159 del 22/02/2013, S.C.I.A. n. 652/2014 del 09/10/2014, cui lo stato dei luoghi è difforme in ordine ad una diversa distribuzione interna dell'appartamento e del deposito al secondo piano interrato; a parere dell'esperto estimatore è possibile ricorrere alla sanatoria ex art. 6-bis c. 5 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. Non risulta nessun ordine di demolizione del manufatto in oggetto.

Pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita per Notar Concetta Palermi del 25/07/2013 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta il 9/08/2013 ai nn. 28852/21907.

**PREZZO BASE: Euro 120.000,00**

**Offerta minima: Euro 90.000,00**

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il **LOTTO UNICO** risulta occupato dal debitore esecutato.

#### **REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

Dall'esame della Ctu depositata agli atti, che fa parte integrante del presente avviso di vendita, e che qui sinteticamente si riporta, si rileva che:

**"QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

**RIFERIMENTO URBANISTICO**

L'immobile, oggetto di procedura espropriativa, è situato nel Comune di Caserta (CE), in zona urbanistica **A2 (centro storico)**, del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Caserta. L'area è specificamente disciplinata dal Piano di Recupero (P.d.R.) di San Clemente, in particolare dalle **Unità Minime di Intervento (U.M.I.) 7.12 e 7.9**. La coerenza degli interventi con i dettami urbanistici è stata verificata tramite la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.).

La storia edilizia dell'immobile è definita da una serie di titoli abilitativi rilasciati, che documentano gli interventi realizzati.

#### **TITOLI ABILITATIVI**

□ **Permesso di Costruire n. 118/2010 del 17/11/2010:** autorizzazione per il risanamento conservativo, mediante fedele ricostruzione, di un complesso edilizio denominato "Edificio A e B", resasi necessaria per documentate ragioni statiche.

□ **Permesso di Costruire n. 46/2011 del 09/06/2011:** autorizzazione al recupero del sottotetto (in accordo con la Legge Regionale n° 15/2000) e variante alla S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) prot. n. 69343/2010. Quest'ultima riguardava l'abbattimento e la fedele ricostruzione di volumi confinanti acquisiti in corso d'opera.

□ **Permesso di Costruire n. 04/2012 del 19/01/2012:** documento che unifica graficamente i precedenti titoli edilizi relativi alle U.M.I. 7.12 e 7.9. Include varianti significative, come la modifica della copertura dell'edificio P1, la creazione di un sottotetto non abitabile sull'edificio A, e l'ampliamento al piano terra dell'edificio P1. Questo permesso incorpora varianti ai P.d.C. n. 82/2010 e n. 46/2011, nonché alla S.C.I.A. n. 775/2011 (prot. n. 65404 del 11/08/2011), anch'essa relativa ad abbattimento e ricostruzione di volumetrie adiacenti acquisite durante i lavori.

□ **S.C.I.A. prot. n. 17159 del 22/02/2013:** notifica di una diversa distribuzione degli spazi interni.

□ **S.C.I.A. n. 652/2014 del 09/10/2014** (prot. n. 70754): ultima variante in corso d'opera, presentata dalla Società XXXXXX con sede in XXXXX (XX) frazione XXXXXX alla via XXXXXX XX, per lievi modifiche interne ai sensi dei P.d.C. n. 04/2012 e della S.C.I.A. prot. n. 17159/2013.

#### **CONFORMITÀ DELLO STATO DEI LUOGHI RISPETTO AL TITOLO ABILITATIVO**

Il fabbricato edilizio, cui l'unità pignorata oggetto della seguente perizia è parte integrante, è stato realizzato tra il 2010 ed il 2013.

A seguito di sopralluogo si è **accertata la rispondenza** dell'immobile pignorato all'elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. n. 652/2014 del 09/10/2014 (prot. n. 70754), a meno di una diversa distribuzione interna e riduzione di una piccola porzione di s.n.r. (area di corte) così come evidenziato nella planimetria sopra riportata.

Al primo piano interrato, durante il sopralluogo, è stata rilevata la presenza di una cucina. Questa installazione costituisce una modifica impropria della destinazione d'uso originaria dell'ambiente, classificato urbanisticamente come deposito. Considerando la sua non conformità con la destinazione d'uso prevista, si rende necessaria la rimozione della stessa. A supporto di tale richiesta, si evidenzia che l'ambiente non possiede le caratteristiche dimensionali e di aerazione (in particolare, l'altezza interna) necessarie a soddisfare i requisiti minimi per essere classificato come superficie utile abitabile, come stabilito dalle normative edilizie vigenti.

Infine al secondo piano interrato è stata rilevata una difformità nella disposizione interna e

*un frazionamento della superficie non residenziale che ha portato alla creazione di un piccolo deposito accessibile dall'area comune e con un'altezza differente da quella riportata nel titolo edilizio.*

*In riferimento alla difformità è possibile la presentazione della C.I.L.A. in "sanatoria" ai sensi dell'art. 6-bis c. 5 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., poiché l'intervento è stato realizzato senza le dovute autorizzazioni.*

*Si indica un costo per la regolarizzazione urbanistica, di € 5.000,00 tra spese tecniche, sanzione e spese amministrative.*

*Non risultano infine, emesse **ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà** ad opera degli enti pubblici territoriali; **non** è stato reperito né il **Certificato di Agibilità** né l'**Attestato di certificazione energetica** ex D.Lgs. 311/2006."*

Per maggiori dettagli, si invitano gli interessati ad esaminare la copia integrale della Ctu pubblicata su PVP, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) e depositata presso la Cancelleria della Sezione Civile Espropri Immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

## MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM SERVIZI S.R.L.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Marcello de Giorgio.

## OFFERTA

L'offerta può 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 delle vendite [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del pagamento del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

### L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

a) i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni fiscali (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- l) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- n) eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

**ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto (cauzione) della procedura dell'importo della cauzione;
- b) 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);
- c) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e) 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;
- f) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o la elezione di un domicilio digitale speciale ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. novellato dal D.lgs. 31.10.2024 n. 164 (c.d. Correttivo Cartabia).

**SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

che, in via alternativa, l'offerta

a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ordinaria,

oppure:

b) sia 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 (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](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 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 precisa che, **esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento** dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato [marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:marcellodegiorgio@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 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.

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 presentate dal medesimo.

**CAUZIONE**

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto deve essere

versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario (cauzione) intestato a **Tribunale S. Maria C.V. 170/2024 R.G.E.** acceso presso BNL – Gruppo BNP Paribas con il seguente codice **IBAN: IT74 D010 0503 4000 0000 0018 101** 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.

**Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati 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.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (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 per la restituzione della cauzione 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.

### ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato sopra indicato;

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

-la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);

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

Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo alla stessa con le credenziali personali almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella pec.

### VERIFICA AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta 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 indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che:
  - in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete (ad esempio a titolo esemplificativo ma non esaustivo e da indicarsi nel verbale - presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque non valide);
  - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

**Nel primo caso**, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

**Nel secondo caso**, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI** la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso ed invero:

- a) il Professionista procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

- il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

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

qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

### GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA 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 l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); ogni partecipante potrà formulare **una unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;**

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

#### **CHE LA GARA ABBAIA LA SEGUENTE DURATA:**

**la gara avrà inizio** nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte 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 9.30** del giorno indicato e sempre nei locali del Tribunale, secondo disponibilità della aula dedicata;

Si precisa che 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;

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica:

comunicerà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

comunicerà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

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

#### **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 S. Maria C.V. 170/2024 R.G.E.”** o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al **Tribunale S. Maria C.V. 170/2024 R.G.E.** e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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.

**Si rappresenta altresì che – nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, 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); alla scadenza del detto termine, il professionista delegato rappresenterà al Giudice se la dichiarazione sia stata resa oppure no e tanto al fine di consentire al Giudice l'adozione delle determinazioni conseguenziali; in ogni caso, la detta dichiarazione deve essere sempre allegata alla bozza del decreto di trasferimento.**

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

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario con valuta alla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo 385/1993 e le modalità per il versamento diretto ed, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

### 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 **pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione** per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) 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 S. Maria C.V. 170/2024 R.G.E.”** o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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

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

### **DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO**

L'aggiudicatario, entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico, dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22, d. lgs. 21 novembre 2007, n. 231, utilizzando preferibilmente i modelli disponibili sul sito istituzionale del Tribunale di SMCV nella sezione “modulistica”.

**Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa.**

La parte del prezzo eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

### **SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

### **LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE**

La liberazione dell'immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da

terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri espressamente.

### PRECISAZIONI

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 e **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.**

L'immobile viene venduto libero 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**; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri espressamente.

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

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

**L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.**

### 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 sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- 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;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario Avv. Marcello de Giorgio, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene.

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.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

a).inserimento di un annuncio sul "**Portale delle Vendite Pubbliche**" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

b).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](http://www.astegiudiziarie.it), almeno quarantacinque **(45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c).invio almeno venti **(20) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. **500 missive** pubblicitarie con il sistema **Postaltarget** a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

d).pubblicazione – tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**" sui siti Internet 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;



e).pubblicazione – tramite il servizio “Social Media Marketing” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – almeno quarantacinque **(45) giorni** prima del termine di presentazione delle offerte di vendita 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);  
f).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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv), al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l’efficacia del messaggio pubblicitario.



Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c., saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Avv. Marcello de Giorgio



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



Napoli, 10.06.2026  
delegato

Il professionista

Avv. Marcello de Giorgio

