

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA****(con eventuale gara in modalità asincrona)****ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.****Proc. Esec. RGE n. 18/2025 – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI****Trib. Santa Maria Capua Vetere – GE Dott. Ssa Linda Catagna**

L'avv. Vincenzo Piccone, con studio in Casoria alla via Carlo Poerio, 23, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare, in seguito descritta - vista la delega del G.E. Dott.ssa Linda Catagna del 09/07/2026, comunicata in pari data.

A V V I S A C H E

il giorno **25/11/2026 ore 10:00** dinanzi al sottoscritto professionista delegato, con riferimento alla consistenza immobiliare, meglio descritta in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter. disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.2015, n. 32, **si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione delle medesime ed eventualmente all'avvio della gara con modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.**

Gestore della vendita telematica: ASTA LEGALE**Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it****Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: professionista delegato avv. Vincenzo Piccone****VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: EURO 26.500,00****PREZZO MINIMO DI OFFERTA : EURO 19.875,00**

DESCRIZIONE DEL LOTTO IN VENDITA**LOTTO UNICO**

LOTTO UNICO: – la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Il cespite nell'atto di pignoramento viene così descritto: rappresentato dalle unità immobiliari identificate catastalmente al Comune di Marcianise (CE), Via Misericordia n. 19:

- **Abitazione** al piano primo, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6 p.lla 655 sub 8, cat. A/4, sup. 91 mq (86 mq escluse aree scoperte). Detta unità confina a nord con altra unità immobiliare, ad est con Via Umberto Giordano, a sud con altra unità immobiliare, ad ovest con il cortile

- **Deposito** al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6 p.lla 655 sub 11, cat. C/2, consistenza 10 mq. Detta unità confina a nord e ad est con altra unità immobiliare, a sud e ad ovest con il cortile

Individuazione del bene e descrizione del lotto

La costruzione in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento è situata in pieno centro nel Comune di Marcianise. In un contesto residenziale caratterizzato da fabbricati sviluppati su pochi livelli, ove al piano terra sono presenti le attività commerciali.

L'accesso avviene da Via Misericordia, dal civico 19. Superando l'androne di un primo fabbricato fronte strada ed il suo cortile pertinenza, si raggiunge l'area su cui ricade il fabbricato in questione. Un cancello la chiude verso il citato cortile. Nell'area cortilizia è allocata una scala che conduce al primo livello del fabbricato, ove è situata l'abitazione (in verde nell'immagine che segue). Mentre il deposito è posto al piano terra, in adiacenza al cancello di ingresso (in azzurro nell'immagine che segue).

IMMOBILE 1: Abitazione

L'immobile in esame è un appartamento di circa 85 mq, di esclusiva proprietà dell'esecutata. Esso è pignorato per intero. Confina a nord con altra unità immobiliare, ad est con Via Umberto Giordano, a sud con altra unità immobiliare, ad ovest con il cortile.

Posto al primo piano, si sviluppa su di un solo livello e consta di tre vani (cucina-soggiorno, due camere da letto) e un bagno. Dotato di un terrazzino con affaccio su cortile e di due balconi con affaccio sulla strada. È occupato dall'esecutata.

Ogni vano è dotato di un'apertura, a meno del soggiorno che ne ha due. L'altezza dei vari ambienti è di circa 3,07 m. Le pareti perimetrali sono spesse circa 55 cm, i tramezzi interni circa

10 cm. Il corridoio, di fatto, è un vano verandato. Le porte interne sono in legno. Gli infissi in alluminio, compresa la porta di ingresso. Esternamente sono presenti gli avvolgibili.

Le finiture sono di mediocre qualità. Tutti gli ambienti sono rifiniti, sia a parete che a soffitto, con pittura di vario colore, chiaro. Il bagno è rifinito con piastrelle di colore scuro.

La pavimentazione è unica per l'appartamento, e consiste in listelli in gres effetto legno, ad eccezione del bagno che ha piastrelle in gres di colore chiaro.

L'alloggio è asservito dai seguenti impianti tecnici:

- impianto idrico-sanitario per la produzione di acqua fredda e calda
- impianto elettrico di tipo sottotraccia
- bombola gas

Per superficie netta si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Per superficie commerciale, invece, si intende la somma delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori).

Non si ha certezza della rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € 1.500,00.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La esperta estimatrice CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € 300,00.

IMMOBILE 2: Deposito

Trattasi di un piccolo vano al piano terra, ad uso deposito, con annessa piccola stanzetta ad uso bagno. Ha una superficie di circa 12 mq. È di esclusiva proprietà dell'esecutata. Esso è pignorato per intero. Confina a nord e ad est con altra unità immobiliare, a sud e ad ovest con il cortile. È nella disponibilità dell'esecutata, che lo usa come rifugio per il cane. Si presenta in scarso stato manutentivo, essendo le pareti ed il soffitto fortemente aggrediti da infiltrazioni. Non è neanche presente l'infisso dell'ingresso. Non ci sono aperture.

L'altezza è di circa 2,90 m. Il vano è parzialmente rifinito con pittura parzialmente rivestito con piastrelle.

È dotato di impianto elettrico di tipo sottotraccia.

Non si ha certezza della rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € 1.000,00.

Per la categoria catastale in esame non occorre l'A.P.E. attestato di prestazione energetica.

Identificazione catastale del bene pignorato

Le unità immobiliari in esame sono così identificate all'N.C.E.U.:

IMMOBILE 1: Abitazione di tipo popolare sita in Marcianise (CE) alla Via Misericordia n. 19, piano 1, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 6, p.lla 655, sub 8, cat. A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 91 mq (escluse aree scoperte 86 mq), rendita € 173,53.

IMMOBILE 2: Deposito sito in Marcianise (CE) alla Via Misericordia n. 19, piano T, riportato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 6, p.lla 655, sub 11, cat. C/2, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 24,79.

Detto bene deriva da Variazione del 06/03/2019 Pratica n. CE0028639 per Frazionamento con cambio di destinazione (n. 8350.1/2019).

Precedentemente l'identificativo era: Via Umberto Giordano, piano T, riportato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 6, p.lla 655, sub 9, cat. C/1 (negozio), classe 4, consistenza 33 mq, superficie catastale 41 mq, rendita € 555,60.

Detto bene deriva da Variazione del 30/11/2012 Pratica n. CE0430058 di destinazione da abitazione in attività commerciale (n. 49260.1/2012).

Precedentemente l'identificativo era: Via Misericordia n. 19, piano T, riportato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 6, p.lla 655, sub 6, cat. A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita € 108,46.

Detto bene deriva da Variazione del 03/05/2001 Pratica n. 123567 Unità Immobiliare in corso di definizione (n. 6255.1/2001). A tale data l'identificativo catastale era foglio 6, p.lla 655, sub 1000, cat. F/4 (unità in corso di definizione).

Detta consistenza deriva da Variazione del 04/01/1984 per frazionamento (n. 5789/1984).

Il fabbricato in cui detti beni ricadono insiste sulla particella terreno identificata al C.T. al foglio 6, particella 61. Su detta particella insistono due fabbricati o due porzioni del medesimo fabbricato, di cui, una che confina con la strada, correttamente rappresentata nella mappa, ed una più arretrata verso l'interno (che è proprio quella in cui ricadono i cespiti in oggetto) che non è riportata in mappa. Per tale motivo, per regolarizzare la criticità rappresentata, sarebbe necessaria una pratica catastale mediante PREGEO per inserire in mappa la sagoma del fabbricato in oggetto. Per detta attività si stima un costo di € 3.000,00. Si precisa che detta attività non è fondamentale ai fini della vendita degli immobili, ma è consigliabile.

Si dichiara la corrispondenza formale tra i dati contenuti nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali. Non vi sono variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

Per quanto attiene le planimetrie catastali, con il supporto della sovrapposizione tra queste e lo stato dei luoghi sono facilmente leggibili le incongruenze. (vds perizia dell'esperto estimatore)

Le difformità che si riscontrano possono così sintetizzarsi:

1. diversa distribuzione degli spazi interni;
2. variazione nelle aperture: nel soggiorno è presente una sola apertura (vano porta) mentre all'attualità si rileva anche una finestra e nel bagno esiste vano finestra in luogo di vano porta;
3. realizzazione di due ampliamenti: uno riguarda la chiusura di una porzione di ballatoio comune con veranda, che viene annesso all'appartamento, l'altro riguarda la realizzazione del balcone B3 realizzato sul volume sottostante;
4. diverse dimensioni dei balconi B1 e B2.

IMMOBILE 2

Non si riscontrano difformità in planimetria (vds perizia dell'esperto estimatore)

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: appartamento + deposito

Appartamento. Piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione ubicata in Marcianise (CE) alla Via Misericordia n. 19, piano primo; consta di tre vani (soggiorno-cucina, due camere da letto), un bagno. Dotata di tre balconcini. È occupata dall'esecutata; confina a nord con altra unità immobiliare, ad est con Via Umberto Giordano, a sud con altra unità immobiliare, ad ovest con il cortile; è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise, piano 1, foglio 6, p.lla 655, sub 8, cat. A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 91 mq (escluse aree scoperte 86 mq), rendita € 173,53; il descritto stato dei luoghi NON corrisponde alla consistenza catastale, per la realizzazione di due ampliamenti (chiusura del ballatoio comune che viene annesso all'abitazione e realizzazione di un balcone); il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto è stato costruito in assenza di licenza edilizia negli anni '50, quando non era necessario un titolo abilitativo per edificare. Lo stato dei luoghi rispetto ai grafici catastali, presente varie difformità (diversa distribuzione degli spazi interni, creazione di aperture, realizzazione degli ampliamenti citati).

Box auto. Ricade nel medesimo fabbricato dell'abitazione sopra descritta. Piena ed intera proprietà di locale destinato a deposito ubicato in Marcianise (CE) alla Via Misericordia n. 19, piano terra, composto di un solo vano ed annesso piccolo bagno; confina a nord e ad est con altra unità immobiliare, a sud e ad ovest con il cortile; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise, piano T, foglio 6, p.lla 655, sub 11, cat. C/2, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 24,79; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile nel tempo è stato interessato da cambio di destinazione d'uso, legittimato con permesso di costruire n. 697 rilasciato dal Comune di Marcianise in data 30/03/2012. Lo stato dei luoghi rispetto ai grafici catastali non presenta difformità.

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

IMMOBILI 1-2

Alla data del 30/01/2025 (trascrizione del pignoramento), le unità immobiliari in esame risultano di proprietà dell'esecutata Sig.ra xxxxxxxxxxxx.

La stessa le acquisisce con atto di donazione a rogito del Notaio dott. Mario Matano del 22/07/2016, rep. 166301, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Caserta il 25/07/2016 al n. 18575: la Sig.ra xxxxxxxx (xxx) dona la propria quota pari ad 1/3 di nuda proprietà, riservandosi il diritto di 1/3 di usufrutto, all'esecutata e la Sig.ra xxxxxxxx (xxx) dona la propria quota pari ad 1/3. A seguito della morte della Sig.ra xxxxxxxx, avvenuta in data 19/09/2016, si è consolidato l'usufrutto.

In detto atto i beni oggetto vengono così descritti: porzione immobiliare facente parte del fabbricato di vecchia costruzione sito nel Comune di Marcianise (CE) alla Via Misericordia n. 19, angolo Via Umberto Giordano, e precisamente:

a) unità abitativa al primo piano, composta da quattro vani catastali, confinante con Via Giordano, cortile comune, beni xxxxxxxxxxxx xxxxx e beni xxxxxxxxxxxx xxxxxxx; riportata nel N.C.E.U. di detto Comune, foglio 46, mappale 655, sub 8, P1, cat. A/4, cl. 2, vani 4, r.c. euro 173,53;

b) locale commerciale, al piano terra adibito a lavanderia, della superficie catastale complessiva di mq trentatré confinante con Via Giordano, cortile comune, beni eredi xxxxxxxxxxxx, salvo se altri; riportata nel N.C.E.U. di detto Comune, foglio 46, mappale 655, sub 9, PT, cat. C/1, cl. 4, mq 41, r.c. euro 555,60.

L'edificazione dell'intero fabbricato è stata realizzata parte in epoca antecedente il 1° settembre 1967 e parte per cambio di destinazione d'uso in virtù di permesso di costruire n. 697 rilasciato dal Comune di Marcianise in data 30/03/2012.

Gli immobili sono pervenuti all'esecutata Sig.ra xxxxxxxxxxxx xxxxxxx, alla madre Sig.ra xxxxxxx xxxxxxxx e alla sorella Sig.ra xxxxxxxxxxxx xxxxx, per la quota pari ad 1/3 ciascuna, per successione legittima ereditaria in morte del padre e marito Sig. xxxxxxxxxxxx xxxxxxx deceduto in data 25/01/2013. Si riscontra accettazione tacita di eredità trascritta in data 10/12/2025 ai nn. 37803/48371, da intendersi riferita a tutti gli immobili facenti parte dell'asse ereditario del de cuius. Detto atto non risulta trascritto sul cespite sub 11 (deposito) bensì sull'originario cespite da cui quest'ultimo è derivato ovvero sul sub 9.

Con atto di donazione a rogito del Notaio dott. Luigi Ronza del 04/01/1984, rep. 11357, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 14/01/1984 ai nn. 1343/1298, il Sig. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx dona ai figli Sigg. xxxxxxxxxxxx xxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx xxxxx che accettano in parti eguali, la nuda proprietà dell'intero fabbricato a nord di quello di Marcianise alla Via Misericordia n. 19 e con accesso dalla Via Misericordia tramite il cortile di quest'ultimo, composto da piano terra, piano primo, piccola cantina, cortiletto, riservandosi l'usufrutto; con il medesimo atto la Sig.ra xxxxxxxxxxxx xxxxx vende ai fratelli xxxxxxx e xxxxxxxxxxx la sua quota di nuda proprietà pari ad 1/4. In sintesi, ad

xxxxxxx spettano i 2/8, ad xxxxx e xxxxxxxx 3/8 ciascuno. Con il medesimo atto, i tre fratelli si dividono i beni: al Sig. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx (xxxxxxx) vengono assegnati i beni oggetto di pignoramento. In data 09/09/1995 il Sig. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx muore e vi è riunione di usufrutto.

Il bene è stato edificato dal donante nel 1950 su suolo pervenuto con atto per notaio Tartaglione da Marcianise il 20/05/1950 registrato a Caserta il 29/05/1950 al n. 1479 e trascritto il 03/06/1950 al n. 12484.

Stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è nel possesso dell'esecutato Sig. ra xxxxxxxxxxxx.

Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Per quanto accertato dall'esperto estimatore, l'area ove sorge il fabbricato ricade in zona B2 del P.R.G. ovvero Edilizia residenziale pubblica esistente.

La particella su cui insiste il fabbricato non risulta di natura demaniale, né è gravata da usi civici o livello.

Sotto il profilo edilizio, si legge dai titoli di provenienza, che il fabbricato in cui ricadono i cespiti pignorati è stato costruito nel 1950 e che parte di esso è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso in virtù di permesso di costruire n. 697 rilasciato dal Comune di Marcianise in data 30/03/2012. La scrivente ha presentato istanza al Comune di Marcianise (CE) in data 19/01/2026

protocollo n. 2962, per poter verificare l'esistenza del suddetto titolo ed acquisirlo e per accertare l'esistenza di eventuali altri titoli. L'Ufficio Tecnico, nella nota di risposta del 10/06/2026 (dopo svariati solleciti dalla scrivente effettuati), dichiara di aver reperito presso i propri atti, il titolo richiesto riferito al nominativo indicato, senza fornire documentazione alcuna. Non effettua neanche tutte le ricerche necessarie affinché la scrivente potesse dare una risposta appropriata ai vari quesiti del mandato.

Pertanto, stante la carenza di documentazione e di informazioni acquisite, si può esclusivamente ipotizzare che il fabbricato sia stato edificato (nel 1950), come letto nei titoli, quando non era necessaria alcuna autorizzazione per costruire, pertanto legittimo. Quanto alla pratica di permesso di costruire n. 697 rilasciata dal Comune di Marcianise in data 30/03/2012 presentata per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad attività commerciale, si deduce con riferimento al locale deposito posto al piano terra, pur non avendo visionato la pratica, si può asserire che detta variazione abbia legittimato il cambio di destinazione (da abitazione ad attività commerciale). Più recentemente detto bene ha subito ulteriore cambio di destinazione, da attività

commerciale a deposito, e frazionamento, nel 2019. Di dette variazioni non si hanno notizie. Inoltre, dalle visure catastali si evince che entrambi i cespiti pignorati derivano da un originario frazionamento avvenuto nel 1984, di cui non si ha traccia.

In sintesi, si può asserire che, sebbene la costruzione originaria sia legittima, le unità immobiliari pignorate in essa ricadenti, hanno nel tempo subito variazioni che avrebbero dovuto essere supportate da titoli edilizi abilitativi. Pertanto all'attualità devono entrambi essere sanati con una pratica edilizia quale CILA in sanatoria, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, si aggira intorno a 3.000,00 euro.

È necessario dapprima ripristinare, con riferimento all'appartamento al primo piano, lo stato dei luoghi ovvero demolire gli ampliamenti realizzati, demolire il balcone B3 e restituire porzione del corridoio come parte comune del fabbricato. Per detti interventi si stima un costo pari a 5.000,00 euro.

Verifica di esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sui beni in esame NON gravano ulteriori precedenti pignoramenti, né tantomeno procedimenti giudiziali civili.

Per il fabbricato in questione NON è costituito il Condominio.

Sugli immobili pignorati NON gravano vincoli quali ricaduta su suolo demaniale, usi civici, censi e livelli. Quanto ai diritti reali a favore di terzi, servitù attive e/o passive, sequestri penali ed amministrativi, acquisizioni al patrimonio comunale.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Nessuno

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Oneri per la cancellazione di gravami costituiti da: imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile, imposta di bollo di € 59,00, tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione (art. 3 comma 3 del D.L. n. 347/1990 e art. 44 del DPR n. 131/1986). La cancellazione della trascrizione del pignoramento avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita.

- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti), pari ad euro 2.500,00 (per entrambi i cespiti), che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta

-Costi per l'ottenimento, con riferimento all'abitazione, dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), pari ad euro 300,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta

-Costi per il ripristino dello stato dei luoghi (demolizione dei volumi abusivi) pari ad euro 5.000,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta

-Costi per sanare gli interventi eseguiti (per entrambi i cespiti) quale frazionamento, diversa distribuzione spazi interni e realizzazione di aperture, pari ad euro 6.000,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice lo riterrà opportuno.

Verifica della ricaduta del bene su suolo demaniale

Non ricorre tale circostanza

Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

A seguito di istanza inoltrata alla Regione Campania – Sezione Usi Civici da parte dell'esperto estimatore, non si rinvencono censi, livelli o usi civici gravanti sul bene.

Informazioni relative alle spese di gestione dell'immobile e verifica di eventuali procedimenti in corso.

Come già precisato nei paragrafi precedenti, per il fabbricato in esame NON è costituito il Condominio.

Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Gli immobili della presente relazione sono pignorati per l'intera quota.

Gli stessi non risultano comodamente divisibili, pertanto la valutazione è stata fatta per l'intero.

Difatti prevedendosi la vendita in un unico lotto, il locale deposito verrà considerato come pertinenza dell'appartamento.

La Sig.ra xxxxxxxxxxxx, debitrice esecutata, è di stato libero, risulta risiedere in Marcianise alla Via Misericordia n. 19, presso l'abitazione oggetto di pignoramento, dal 24/03/2014.

Per tutto il resto ci si riporta alla perizia dell'esperto estimatore che sarà depositata e pubblicata in uno al presente atto di avviso sul gestore ASTE LEGALE.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'offerta, per il **LOTTO UNICO** cui l'offerente abbia interesse, dovrà essere presentata esclusivamente con le modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it).

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23:59 del giorno 24/11/2026

La vendita, in modalità telematica, si terrà il giorno 25/11/2026 alle ore 10:00 dinanzi al sottoscritto professionista delegato, presso l'aula virtuale (sala aste) del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;

MODALITA' DELLA VENDITA E' TELEMATICA.

IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società Astalegale.net S.p.A.

IL PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è il sito www.spazioaste.it

IL REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato avv. Vincenzo Piccone

OFFERTA

1) L'offerta, come detto, può essere presentata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica", fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del bollo (dell'importo di € 16,00) autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando la apposita funzione di iscrizione alla gara.

2) L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- d) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;
- e) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- f) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

g) il numero o altro identificativo del lotto;

h) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;

i) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni), i dati di versamento della cauzione e i dati di restituzione della cauzione, numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

j) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

k) l'eventuale recapito di Telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

l) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima, dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

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

4) All'offerta dovranno essere **allegati**:

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

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

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- 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**);

- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

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

5) L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

m) 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;

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

6) 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, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail- PEC del professionista delegato;

- che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del

gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

7) La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, e della marca da bollo, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 75/2025) acceso presso l'Istituto Bancario BCC –Terra di Lavoro – S. Vincenzo De Paoli - Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea, con il seguente codice IBAN: **IT 91 N 08987 75040 00000000 4081 (conto CAUZIONE)** in caso di mancato versamento del saldo prezzo la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura.

8) Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non risconterà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

9) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge e al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte; la restituzione della cauzione avrà luogo mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione;

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

11) La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito www.spazioaste.it

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

13) Alle operazioni di vendita senza incanto possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura (art.20 D.M. n.32/2015). La relativa richiesta potrà essere formulata sulla piattaforma del gestore della vendita www.spazioaste.it cliccando sul pulsante "assisti alla vendita".

14) Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

15) L'offerta presentata è irrevocabile.

16) In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sarà pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e 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 ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - 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.

17) In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

- c) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo IN OGNI CASO ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con

l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto **UNICO E SEGRETO**);

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;

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;

MODALITA' DELLA GARA

18) La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell' OFFERTA UNICA SEGRETA;

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque in ogni caso, in un momento temporale successive alle ore 11:30 del giorno indicato per la vendita, presso la sala asta del Tribunale;

- la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara.

19) La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11:30 del giorno indicato per la vendita, sempre nei locali del Tribunale, secondo disponibilità della aula dedicata;

20) 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.

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

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Il professionista a quel punto procederà alla individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicate.

22) Saranno dichiarate inefficaci:

d) le offerte pervenute oltre il termine fissato;

- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;

e) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

23) In caso di istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) si provvederà qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

f) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

g) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

h) 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;

i) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Conseguenzialmente, il professionista delegato provvederà:

a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

nonché:

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 120 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

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

24) Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine maggiorato dell'eventuale periodo di sospensione feriale) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato) ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

25) Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente "SALDO PREZZO" INTESTATO ALLA PROCEDURA ("Tribunale di Santa Maria Capua Vetere" RGE: 18/2025) acceso presso IBAN: IT 91 N 08987 75040 00000000 4081; oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere procedura esecutiva n.18 /2025. R.G.E.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

26) Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

27) L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%), ovvero pari ad una misura differente che il delegato comunicherà in seguito all'aggiudicazione comprensiva dei diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Il delegato provvederà ad indicare le modalità di versamento delle spese suindicate su un conto corrente il cui Iban verrà comunicato in seguito.

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

29) La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

30) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Le spese di cancellazione delle formalità (trascrizioni e/o iscrizioni) restano a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà – con espressa dichiarazione – dispensare il professionista delegato.

31) Ai sensi dell'art. 585, co. III, c.p.c. l'aggiudicatario, ove abbia i requisiti, ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo e il fondo spese saranno effettuati direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifici bancari ai conti correnti bancari sopra meglio individuate.

32) La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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

34) Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. n. 380/2001 e 40 della legge n.47/1985 e s.m.

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

PUBBLICITA' LEGALE

36) Il professionista delegato, ai sensi dell'art.490 c.p.c., provvederà a pubblicare il presente avviso sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima, alle planimetrie dello stato dei luoghi e catastale (se risultante dalla relazione tecnica e/o dai relativi allegati).

Inoltre, provvederà all'inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima, (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul gestore nominato almeno **quarantacinque (45 giorni) prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto

Pubblicazione tramite il sistema **"Rete Aste Real Estate"** sui siti internet immobiliari privati (es. www.casa.it, www.idealista.it): **almeno quaranta(40 giorni) prima** della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima;

- infine, alla divulgazione della vendita mediante pubblicità commerciale a mezzo di n.500 missive pubblicitarie da distribuire, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la raccolta delle offerte, nei luoghi limitrofi al bene staggito, tramite sistema Postaltarget.

- 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;

- 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;

37) Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto possono, nel periodo decorrente dal quarantacinquesimo (45) giorno fino al quinto (5) giorno prima della data fissata per la vendita, esaminare il bene in vendita. La relativa richiesta deve essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche direttamente al custode giudiziario.

38) Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Casoria (NA) alla Via Carlo Poerio, 23.

Casoria, 25/08/2026

L'avvocato delegato

Avv. Vincenzo Piccone