

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. 215/23 – 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 05/12/2024, comunicata in data in pari data.

AVVISA CHE

il giorno **11/11/2025 ore 11:00** dinanzi al sottoscritto professionista delegato, in Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, presso l'aula dedicata alle vendite delegate, con riferimento alla consistenza immobiliare, meglio descritta in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter. disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.2015, n. 32, **si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione delle medesime ed eventualmente all'avvio della gara con modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.**

Gestore della vendita telematica: ASTEGIUDIZIARIE

Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;

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

Avv. Vincenzo Piccone

Via Carlo Poerio, 23

80026-casoria

Tel.08118266847

Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

BENI IN VENDITA

N. 1 e N.2 LOTTI IN VENDITA

I beni di cui al presente avviso, costituenti in due lotti posti in vendita, è descritto indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e, per la relativa migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale e ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e che, ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione e nelle forme scaricabili via internet sui siti: "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, nonchè, presso gli ulteriori canali di pubblicità complementare online, sulle pagine social Facebook e Instagram;

DESCRIZIONE DEI LOTTI IN VENDITA

LOTTO 1:

Immobile foglio 500, p.lla 387, sub 5

Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'appartamento ubicato in Sessa Aurunca (Ce) alla via Paolini n. 16, piano 1° e annessa cantinola al piano terra, composto da salone, piccola cucina, bagno, due camere di cui una accessibile da un vano disimpegno. L'appartamento confina con altra proprietà, via Paolini, vico Pertiche e androne comune; la cantinola confina con via Paolini, androne e altra proprietà per due lati. E' riportato nel C.F. al foglio 500, p.lla 387, sub 5; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. Il fabbricato in cui ricade il bene è di remota costruzione e per il bene in oggetto non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie.

PREZZO BASE euro 33.187,50

Offerta Minima: € 24.890,62

LOTTO 2:

Immobile foglio 500, p.lla 387, sub 28, cat. A/5

Immobile foglio 500, p.lla 387, sub 11 cat. A/4

Piena ed intera proprietà per la quota 1/1 di n. 2 unità immobiliari, unite tra di loro e collegate da una scala a chiocciola formanti nell'insieme un appartamento e composto da:

piano terra (sub 28): salone con angolo cottura, bagno, soggiorno;

piano primo: (sub 11) disimpegno, bagno, n. 2 camere e terrazzo a livello e con annessa cantinola al piano terra.

I confini sono:

sub 28: androne comune, altra proprietà e vico Pertiche.

sub 11:

- appartamento: vico delle Pertiche, altra proprietà, ballatoio e scala, altra proprietà;

- cantinola: androne comune e altra proprietà per tre lati;

il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. Il fabbricato in cui ricade il bene è di remota costruzione, per i beni in oggetto risulta presentata pratica Cila, priva di grafici e avente per oggetto una tipologia di lavori non corrispondenti allo stato attuale dei luoghi. non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie.

PREZZO BASE: € 23.125,50;

Offerta minima: € 17.344,12

Lo scrivente, dall'analisi del fascicolo d'ufficio, ha riscontrato che la Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 215/2023 ha per oggetto i seguenti beni ubicati in Sessa Aurunca (Ce) alla via Paolini n. 16:

“- appartamento riportato nel NCEU di Sessa Aurunca al foglio 500 p.lla 387, sub 5, cat. A/4 piano T-1, vani 2,5, mq 92, rendita 111,04;

- appartamento riportato nel NCEU di Sessa Aurunca al foglio 500 p.lla 387, sub 28, cat. A/5 piano T, vani 2, mq. 50, rendita 68,17;

- appartamento riportato nel NCEU di Sessa Aurunca al foglio 500 p.lla 387, sub 11, cat. A/4 piano T-1, vani 3,5, mq 51, rendita 155,45” appartenenti alla sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS CF. OMISSIS;

RELAZIONE LOTTO N. 1

FOGLIO 500 P.LLA 1901 SUB 5 - Diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento – Lotto 1

Il diritto reale pignorato è la quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'appartamento ubicato in Sessa Aurunca (Ce) alla via Paolini n. 16, piano 1° e annessa cantinola al piano terra, riportato al NCEU al foglio 500, p.lla 387, sub 5, cat. A/4.

Si specifica che annessa al bene insiste una cantinola, mai menzionata nei vari titoli di provenienza ma riportata nella planimetria catastale relativa all'appartamento, senza un autonomo identificativo catastale.

Il diritto reale pignorato – quota 1/1 del diritto di piena proprietà – corrisponde pienamente a quello in titolarità alla sig.ra OMISSIS, benchè con atto di donazione per Notar Gabriella De Bellis del 09/02/2009 rep. 19037 racc. 7461 trascritto il 25/02/2009 ai nn. 6590/10494 venga “formalmente” trasferita la quota 1/1 del diritto di nuda proprietà acquisito (cfr. all.to 4). Infatti, nel caso di diritto di abitazione non si verifica una limitazione del diritto di piena proprietà come quando viene riservato il diritto di usufrutto poiché la nuda proprietà è vincolata alla compresenza tra proprietà e usufrutto sul medesimo bene.

Il diritto di abitazione è un diritto reale fortemente personalistico, caratterizzato da “intuitus personae”, e dunque il titolare potrà goderne solo personalmente e direttamente. L'art. 1024 c.c. dispone che “il diritto di abitazione non si può cedere o dare in locazione”.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Dal confronto eseguito tra lo stato di fatto e la planimetria catastale sono state riscontrate difformità nella distribuzione interna. I dati catastali dell'immobile ubicato in Sessa Aurunca (Ce) alla via Paolini n. 16, piano 1° e cantinola al piano terra, sono i seguenti: foglio 500, p.lla 387, sub 5, cat. A/4 (cfr. all.to 5 della perizia).

Pertanto di può relazionare che la vendita del bene pignorato: quota 1/1 del diritto di piena proprietà del cespite ubicato in Sessa Aurunca (Ce) alla via Paolini n. 16, riportato al foglio 500, p.lla 387, sub 5, piano 1° e cantinola al piano terra, confinante:

- o appartamento: altra proprietà, via Paolini, vico Pertiche e androne comune
- o cantinola: via Paolini, androne e altra proprietà per due lati

sia possibile in un lotto identificato come LOTTO N.1

Dal sopralluogo e dalle verifiche effettuate presso il NCEU emerge che il bene in oggetto fa parte di un fabbricato a corte, adibito ad abitazioni, con struttura portante in muratura, ubicato nel centro storico del comune di Sessa Aurunca.

Trattasi di unità immobiliare destinata ad abitazione composta da salone, piccola cucina, bagno, due camere di cui ad una si accede da un piccolo vano disimpegno. L'immobile è dotato delle seguenti finiture: infissi in legno con persiane esterne in metallo, pavimentazione in materiale ceramico, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura che sono rivestite con materiale ceramico; inoltre, l'appartamento è fornito di impianto elettrico e idrico e autonomo. Fa parte del cespite anche una piccola cantina posta al piano terra. Come si evince dal rilievo fotografico allegato lo stato conservativo e manutentivo è da considerarsi sufficiente (cfr. all.to 6 della perizia).

Dal rilievo metrico si rilevano le seguenti superfici (cfr. all.to 7 della perizia): Superficie(primo – primo balconi e cantina) totale mq 84,75

Al fine di conseguire la conformità degli impianti alla vigente normativa è necessario effettuare uno specifico intervento di manutenzione e revisione, il cui costo è forfettariamente stimabile in € 1.500,00. L'immobile, inoltre, non risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica. Il costo necessario per acquisirlo è pari a € 250,00 circa.

I dati catastali identificativi attuali a far data da impianto meccanografico del 30/06/1987 sono i seguenti: foglio 500, p.lla 387, sub 5.

La particella terreni correlata è identificata nel Catasto Terreni al foglio 500, p.lla 387 (cfr. all.to 5). Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonchè nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Per tutti i beni non esistono variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento. Dal confronto eseguito tra lo stato di fatto e la planimetria catastale sono state riscontrate difformità nella distribuzione interna. I costi necessari per l'aggiornamento delle planimetrie catastali sono pari a circa € 1.000,00.

Sulla scorta della certificazione notarile e delle verifiche effettuate si evince che con atto di donazione per Notar De Bellis Gabriella del 09/02/2009 rep. 19037 racc. 7461 la sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS "...riservandosi il diritto di abitazione vita sua natural durante e dopo di sé a favore del coniuge OMISSIS che accetta, dona alla figlia OMISSIS che accetta, la nuda proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato sito nel Comune di Sessa Aurunca (CE), alla via Paolini n. 16 e precisamente:

- *Appartamento ubicato al primo piano della consistenza catastale di due vani e mezzo (vani 2,5) confinante con: beni OMISSIS, beni OMISSIS, corridoio comune, via Paolini, salvo altri, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 500, in ditta OMISSIS, particella 387, sub. 5, z.c. 1, cat. A/4, cl. 3, vani 2,5, R.C. Euro 111,04".*

Da precitato atto sono scaturite le seguenti formalità:

- Trascrizione del 25/02/2009 nn. 10493/6589 per costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore di OMISSIS nato a OMISSIS per la quota 1/1 del diritto di usufrutto, contro OMISSIS nata a OMISSIS per la quota 1/1 del diritto di usufrutto quale bene personale con la precisazione nella sezione "D" che *"LA SIGNORA OMISSIS SI E' RISERVATA IL DIRITTO DI ABITAZIONE VITA SUA NATURAL DURANTE E DOPO DI SE' A FAVORE DEL CONIUGE OMISSIS CHE HA ACCETTATO"* sul bene in oggetto.
- Trascrizione del 25/02/2009 nn. 10494/6590 per donazione accettata a favore di OMISSIS per la quota 1/1 del diritto di nuda proprietà contro OMISSIS con la precisazione nella sezione "D" che *"LA SIGNORA OMISSIS, RISERVANDOSI IL DIRITTO DI ABITAZIONE VITA SUA NATURAL DURANTE E DOPO DI SE' A FAVORE DEL CONIUGE OMISSIS CHE HA ACCETTATO, HA DONATO ALLA FIGLIA OMISSIS CHE HA ACCETTATO, LA NUDA PROPRIETA'"* del bene in oggetto.
- Trascrizione del 19/06/2009 nn. 29095/18376 per costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore del sig. OMISSIS per la quota 1/1 del diritto di abitazione contro OMISSIS con la

precisazione nella sezione "D" che *"LA SIGNORA OMISSIS, RISERVANDOSI IL DIRITTO DI ABITAZIONE VITA SUA NATURAL DURANTE E DOPO DI SE' A FAVORE DEL CONIUGE OMISSIS CHE HA ACCETTATO, HA DONATO ALLA FIGLIA OMISSIS CHE HA ACCETTATO, LA NUDA PROPRIETA'"* del bene in oggetto.

- Trascrizione del 19/06/2009 nn. 29095/18376 per costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore del sig. OMISSIS per la quota 1/1 del diritto di abitazione contro OMISSIS con la precisazione nella sezione "D" che *"LA SIGNORA OMISSIS, RISERVANDOSI IL DIRITTO DI ABITAZIONE VITA SUA NATURAL DURANTE E DOPO DI SE' A FAVORE DEL CONIUGE OMISSIS CHE HA ACCETTATO, HA DONATO ALLA FIGLIA OMISSIS CHE HA ACCETTATO, LA NUDA PROPRIETA'"* del bene in oggetto.
- Trascrizione del 19/06/2009 nn. 29096/18377 di donazione a favore della sig.ra OMISSIS per la quota 1/1 del diritto di nuda proprietà contro OMISSIS con la precisazione nella sezione "D" che *"LA SIGNORA OMISSIS, RISERVANDOSI IL DIRITTO DI ABITAZIONE VITA SUA NATURAL DURANTE E DOPO DI SE' A FAVORE DEL CONIUGE OMISSIS CHE HA ACCETTATO, HA DONATO ALLA FIGLIA OMISSIS CHE HA ACCETTATO, LA NUDA PROPRIETA'"* del bene in oggetto.

Precedentemente con atto per Notar Gennaro Fiordiliso del 28/02/1989 rep. 15572 racc. 5203 trascritto il 24/03/1989 ai nn. 6933/5706 la sig.ra OMISSIS acquista il bene in oggetto dalla sig. OMISSIS (cfr. all.to 4 della perizia).

Schema descrittivo e sintetico del LOTTO 1

LOTTO 1:

Immobile foglio 500, p.lla 387, sub 5

Quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'appartamento ubicato in Sessa Aurunca (Ce) alla via Paolini n. 16, piano 1° e annessa cantinola al piano terra, composto da salone, piccola cucina, bagno, due camere di cui una accessibile da un vano disimpegno. L'appartamento confina con altra proprietà, via Paolini, vico Pertiche e androne comune; la cantinola confina con via Paolini, androne e altra proprietà per due lati. E' riportato nel C.F. al foglio 500, p.lla 387, sub 5; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. Il fabbricato in cui ricade il

bene è di remota costruzione e per il bene in oggetto non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie.

Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Sulla scorta della certificazione notarile e delle verifiche effettuate si evince che con atto di donazione per Notar De Bellis Gabriella del 09/02/2009 rep. 19037 racc. 7461 la sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS "...riservandosi il diritto di abitazione vita sua natural durante e dopo di sé a favore del coniuge OMISSIS che accetta, dona alla figlia OMISSIS che accetta, la nuda proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato sito nel Comune di Sessa Aurunca (CE), alla via Paolini n. 16 e precisamente:

- Appartamento ubicato al primo piano della consistenza catastale di due vani e mezzo (vani 2,5) confinante con: beni OMISSIS, beni OMISSIS, corridoio comune, via Paolini, salvo altri, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 500, in ditta OMISSIS, particella 387, sub. 5, z.c. 1, cat. A/4, cl. 3, vani 2,5, R.C. Euro 111,04".

Da precitato atto sono scaturite le seguenti formalità:

- Trascrizione del 25/02/2009 nn. 10493/6589 per costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore di OMISSIS nato a OMISSIS per la quota 1/1 del diritto di usufrutto, contro OMISSIS nata a OMISSIS per la quota 1/1 del diritto di usufrutto quale bene personale con la precisazione nella sezione "D" che "LA SIGNORA OMISSIS SI E' RISERVATA IL DIRITTO DI ABITAZIONE VITA SUA NATURAL DURANTE E DOPO DI SE' A FAVORE DEL CONIUGE OMISSIS CHE HA ACCETTATO" sul bene in oggetto.

- Trascrizione del 25/02/2009 nn. 10494/6590 per donazione accettata a favore di OMISSIS per la quota 1/1 del diritto di nuda proprietà contro OMISSIS con la precisazione nella sezione "D" che "LA SIGNORA OMISSIS, RISERVANDOSI IL DIRITTO DI ABITAZIONE VITA SUA NATURAL DURANTE E DOPO DI SE' A FAVORE DEL CONIUGE OMISSIS CHE HA ACCETTATO, HA DONATO ALLA FIGLIA OMISSIS CHE HA ACCETTATO, LA NUDA PROPRIETA'" del bene in oggetto.

- Trascrizione del 19/06/2009 nn. 29095/18376 per costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore del sig. OMISSIS per la quota 1/1 del diritto di abitazione contro OMISSIS con la precisazione nella sezione "D" che "LA SIGNORA OMISSIS, RISERVANDOSI IL

DIRITTO DI ABITAZIONE VITA SUA NATURAL DURANTE E DOPO DI SE' A FAVORE DEL CONIUGE OMISSIS CHE HA ACCETTATO, HA DONATO ALLA FIGLIA OMISSIS CHE HA ACCETTATO, LA NUDA PROPRIETA' del bene in oggetto.

- Trascrizione del 19/06/2009 nn. 29095/18376 per costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore del sig. OMISSIS per la quota 1/1 del diritto di abitazione contro OMISSIS con la precisazione nella sezione "D" che "LA SIGNORA OMISSIS, RISERVANDOSI IL DIRITTO DI ABITAZIONE VITA SUA NATURAL DURANTE E DOPO DI SE' A FAVORE DEL CONIUGE OMISSIS CHE HA ACCETTATO, HA DONATO ALLA FIGLIA OMISSIS CHE HA ACCETTATO, LA NUDA PROPRIETA' del bene in oggetto.

- Trascrizione del 19/06/2009 nn. 29096/18377 di donazione a favore della sig.ra OMISSIS per la quota 1/1 del diritto di nuda proprietà contro OMISSIS con la precisazione nella sezione "D" che "LA SIGNORA OMISSIS, RISERVANDOSI IL DIRITTO DI ABITAZIONE VITA SUA NATURAL DURANTE E DOPO DI SE' A FAVORE DEL CONIUGE OMISSIS CHE HA ACCETTATO, HA DONATO ALLA FIGLIA OMISSIS CHE HA ACCETTATO, LA NUDA PROPRIETA' del bene in oggetto.

Precedentemente con atto per Notar Gennaro Fiordiliso del 28/02/1989 rep. 15572 racc. 5203 trascritto il 24/03/1989 ai nn. 6933/5706 la sig.ra OMISSIS acquista il bene in oggetto dalla sig. OMISSIS (cfr. all.to 4).

Dall'analisi del titolo di provenienza nonché dalle verifiche effettuate presso il Comune di Sessa Aurunca risulta che il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto è di vecchia costruzione e che per il cespite non risultano ulteriori pratiche edilizie (cfr. all.to 8 della perizia). Pertanto, allo stato, è possibile eseguire solo un confronto con la planimetria catastale presentata il 29/10/2018 per planimetria mancante da cui emerge che, attualmente, l'immobile in oggetto presenta una diversa distribuzione interna. Qualora si volesse procedere a regolarizzare le differenze relative alla diversa distribuzione interna la scrivente è del parere che si possa procedere con il DPR 380/2001 i cui costi si stimano in € 2.500,00 circa.

Si rappresenta altresì che l'aggiudicatario non potrà presentare ulteriore domanda in sanatoria in quanto non sussistono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 in quanto le ragioni di credito sono successive

all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (L. 326/2003). Poiché il bene pignorato è un appartamento non si è ritenuto necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

Il fabbricato ricade in zona "B3 – Residenziale" del programma di fabbricazione del 1972"

Per il compendio immobiliare non risultano ulteriori trascrizioni di pignoramento oltre quello della presente procedura esecutiva. Non risultano trascrizioni di domande giudiziali. I beni non sono gravati da provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistico (cfr. all.to 9). Il compendio immobiliare pignorato è sprovvisto di amministratore condominiale. Dall'analisi della documentazione non risultano atti impositivi di servitù. Il compendio immobiliare, come desumibile dalla certificazione rilasciata dalla Soprintendenza Archeologica, non è gravato da vincolo storico-artistico (cfr. all.to 9 della perizia). I beni in oggetto, come da riscontro dell'ufficio Usi Civici -Regione Campania, non risultano gravati da usi civici (cfr. all.to 12 della perizia).

L'immobile è occupato dai OMISSIS.

RELAZIONE LOTTO N. 2

FOGLIO 500 P.LLA 1901 SUB 28 – sub 11

Diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

- Immobile foglio 500, p.lla 387, sub 28, cat. A/5

Il diritto reale pignorato è la quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'appartamento ubicato in Sessa Aurunca (Ce) alla via Paolini n. 16, piano terra, riportato al NCEU al foglio 500, p.lla 387, sub 28, cat. A/5.

- Immobile foglio 500, p.lla 387, sub 11 cat. A/4

Il diritto reale pignorato è la quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'appartamento ubicato in Sessa Aurunca (Ce) alla via Paolini n. 16, piano 1° e annessa cantinola al piano terra, riportato al NCEU al foglio 500, p.lla 387, sub 11, cat. A/4.

Si specifica che annessa al bene insiste una cantinola, mai menzionata nei vari titoli di provenienza ma riportata nella planimetria catastale relativa all'appartamento, senza un autonomo identificativo catastale.

Immobile foglio 500, p.lla 387, sub 28, cat. A/5

Il diritto reale pignorato – quota 1/1 del diritto di piena proprietà – corrisponde a quello in titolarità alla sig.ra OMISSIS acquisito con atto di compravendita per Notar Giuseppe Ronza del 21/06/2017 rep. 15362 racc. 10265 trascritto il 07/07/2017 ai nn. 17491/22869 (cfr. all.to 15 della perizia).

Immobile foglio 500, p.lla 387, sub 11 cat. A/4

Il diritto reale pignorato – quota 1/1 del diritto di piena proprietà – corrisponde a quello in titolarità alla sig.ra OMISSIS acquisito con atto di compravendita per Notar Gennaro Fiordiliso del 20/01/2017 rep. 99403 racc. 21667 trascritto il 21/02/2017 ai nn. 4325/5480 successivamente rettificato con nota del 05/01/2018 nn. 621/744 (cfr. all.to 15 della perizia).

Immobile foglio 500, p.lla 387, sub 28, cat. A/5

Dal confronto eseguito tra lo stato di fatto e la planimetria catastale è stato riscontrato quanto segue:

- chiusura e trasformazione del cortile sul lato ovest in soggiorno e annesso al cespite;
- collegamento mediante una scala a chiocciola con il bene pignorato posto al piano primo e identificato con il sub 11.

Immobile foglio 500, p.lla 387, sub 11 cat. A/4

Dal confronto eseguito tra lo stato di fatto e la planimetria catastale è stato riscontrato quanto segue:

- realizzazione di un terrazzo a livello corrispondente al solaio di copertura del richiamato cortile del sub 28 trasformato in soggiorno;
- collegamento mediante una scala a chiocciola con il bene pignorato posto al piano terra e identificato con il sub 28.

Immobile foglio 500, p.lla 387, sub 28, cat. A/5

I dati catastali dell'immobile ubicato in Sessa Aurunca (Ce) alla via Paolini n. 16, piano terra, sono i seguenti: foglio 500, p.lla 387, sub 28, cat. A/5 (cfr. all.to 16 della perizia).

Immobile foglio 500, p.lla 387, sub 11, cat. A/4

I dati catastali dell'immobile ubicato in Sessa Aurunca (Ce) alla via Paolini n. 16, piano 1° e cantinola al piano terra, sono i seguenti: foglio 500, p.lla 387, sub 11, cat. A/4 (cfr. all.to 16 della perizia).

Il compendio immobiliare non è interessato da procedure di pubblica utilità.

Lo scrivente ritiene che la vendita dei beni pignorati: quota 1/1 del diritto di piena proprietà dei cespiti ubicati in Sessa Aurunca (Ce) alla via Paolini n. 16:

- immobile foglio 500, p.lla 387, sub 28 posto al piano terra e confinante con androne comune, altra proprietà e vico Pertiche.

- immobile foglio 500, p.lla 387, sub 11 composto da:

- o appartamento al piano 1° confinante con vico delle Pertiche, altra proprietà, ballatoio e scala, altra proprietà;

- o cantinola al piano terra confinante con androne comune e altra proprietà per tre lati;

sia possibile in un lotto identificato come LOTTO N.2

Dal sopralluogo e dalle verifiche effettuate presso il NCEU emerge che i beni in oggetto fanno parte di un fabbricato a corte, adibito ad abitazioni, con struttura portante in muratura, ubicato nel centro storico del comune di Sessa Aurunca.

Trattasi di n. 2 unità immobiliare collegate internamente da una scala a chiocciola formanti nell'insieme un unico appartamento e composto:

- piano terra (sub 28): salone con angolo cottura, bagno, soggiorno;

- piano primo: (sub 11) disimpegno, bagno, n. 2 camere e terrazzo a livello;

il tutto in buone condizioni manutentive e conservative (cfr. all.to 17 della perizia).

L'appartamento è dotato delle seguenti finiture: infissi in pvc con avvolgibili, pavimentazione in materiale ceramico, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura ed è fornito altresì di impianto elettrico idrico e riscaldamento autonomo. Fa parte del compendio immobiliare anche una cantinola posta al piano terra.

Dal rilievo metrico effettuato la scrivente Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti superfici (cfr. all.to 18 della perizia): totale del Terra, primo, primo-terrazzo, Terra -cantina: mq 73,50.

Al fine di conseguire la conformità degli impianti alla vigente normativa è necessario effettuare uno specifico intervento di manutenzione e revisione, il cui costo è forfettariamente stimabile in € 1.500,00. Gli immobili, inoltre, non risultano essere dotati di attestato di prestazione energetica. Il costo necessario per acquisirlo è pari a € 250,00 circa.

Immobile foglio 500, p.lla 387, sub 28, cat. A/5

I dati catastali identificativi attuali sono i seguenti: foglio 500, p.lla 387, sub 28, cat. A/5 dati derivanti da variazione del 29/05/2017 pratica n. CE0072715 in atti dal 29/05/2017 “variazione di toponomastica – annessione di attinenza scoperta”. Precedentemente il bene era identificato al foglio 500, p.lla 387, sub 8.

Immobile foglio 500, p.lla 387, sub 11 cat. A/4

I dati catastali identificativi attuali, a far data da impianto meccanografico del 30/06/1987, sono i seguenti: foglio 500, p.lla 387, sub 11, cat. A/4.

La particella terreni correlata è identificata nel Catasto Terreni al foglio 500, p.lla 387 (cfr. all.to 16 della perizia).

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Per tutti i beni non esistono variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Immobile foglio 500, p.lla 387, sub 28, cat. A/5.

Dal confronto eseguito tra lo stato di fatto e la planimetria catastale sono state riscontrate difformità nella distribuzione interna e la chiusura del cortile sul lato ovest con conseguente trasformazione in soggiorno e annessione all'appartamento.

Immobile foglio 500, p.lla 387, sub 11 cat. A/4.

Dal confronto eseguito tra lo stato di fatto e la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

-realizzazione di un terrazzo a livello corrispondente al solaio di copertura del richiamato cortile del sub 28 trasformato in soggiorno;

-collegamento mediante una scala a chiocciola con il bene pignorato posto al piano terra e identificato con il sub 28.

I costi necessari per l'aggiornamento delle planimetrie catastali e regolarizzazione sono pari a circa € 2.000,00.

Schema sintetico descritto LOTTO 2

LOTTO 2:

Immobile foglio 500, p.lla 387, sub 28, cat. A/5

Immobile foglio 500, p.lla 387, sub 11 cat. A/4

Piena ed intera proprietà per la quota 1/1 di n. 2 unità immobiliari, unite tra di loro e collegate da una scala a chiocciola formanti nell'insieme un appartamento e composto da:

piano terra (sub 28): salone con angolo cottura, bagno, soggiorno;

piano primo: (sub 11) disimpegno, bagno, n. 2 camere e terrazzo a livello e con annessa cantinola al piano terra.

I confini sono:

sub 28: androne comune, altra proprietà e vico Pertiche.

sub 11:

- appartamento: vico delle Pertiche, altra proprietà, ballatoio e scala, altra proprietà;

- cantinola: androne comune e altra proprietà per tre lati;

il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. Il fabbricato in cui ricade il bene è di remota costruzione, per i beni in oggetto risulta presentata pratica Cila, priva di grafici e avente per oggetto una tipologia di lavori non corrispondenti allo stato attuale dei luoghi. non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie.

Esistenza di diritti di usufrutto sull'immobile

Immobile foglio 500, p.lla 387, sub 28, cat. A/5

Con atto di compravendita per Notar Giuseppe Ronza del 21/06/2017 rep. 15362 racc. 10265 trascritto il 07/07/2017 ai n. 22869/17491 il sig. OMISSIS nato a OMISSIS "...cede e vende alla signora OMISSIS, che accetta ed acquista, il diritto di piena proprietà su un'abitazione, priva

d'impianti ed in pessimo stato di uso e manutenzione, ubicata al piano terra del fabbricato sito in Sessa Aurunca (CE), via Paolini, n. 16, della consistenza catastale di 2 (Due) vani, con annesso cortile esclusivo, il tutto confinante con: via Pertiche da due lati, androne comune, beni coniugi OMISSIS e OMISSIS, salvo altri e riportato nel Catasto dei Fabbricati correttamente in ditta alla parte venditrice al: foglio 500, particella 387 sub 28, piano T, zona censuaria 1, categoria A/5, classe 2, consistenza vani 2, con rendita di Euro 68,17".

Con atto di accettazione tacita di eredità per Notar Matteo Baldassarra del 07/06/2019 trascritto il 11/06/2019 ai nn. 20111/1557 l'eredità del sig. xxxx è devoluta in favore del figlio OMISSIS, il quale ha tacitamente accettato con l'atto di compravendita per Notar Ronza sopra menzionato.

La denuncia di successione del sig. xxxx risulta trascritta il 14/04/2017 ai nn. 128884/10111.

Al sig. xxxx il bene in oggetto era prevenuto, tra gli altri, con atto di compravendita per Notar Federico Girfatti del 16/11/1973 trascritto il 21/11/1973 ai nn. 41021/38162.

Immobile foglio 500, p.lla 387, sub 11, cat. A/4

Con atto di compravendita per Notar Gennaro Fiordiliso del 20/01/2017 rep. 99403 racc. 21667 trascritto il 21/02/2017 ai nn. 5480/4325 la sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS "...vende alla signora OMISSIS, che accetta ed acquista, la piena proprietà della seguente unità immobiliare sita in SESSA AURUNCA 8CE9, ALLA Via Paolini n. 16, e precisamente:

- *Unità ad uso abitativo elevata su due livelli (piano terra e primo), per complessivi 3,5 vani catastali; confinante con via Perticate, vicoletto delle Pertiche e androne comune, salvo altri; individuato in catasto al foglio 500, particella 387 sub 11, z.c. 1, P. T-I, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, RC E. 155,45"*

Con atto di rettifica per Notar Gennaro Fiordiliso del 20/01/2017 trascritto il 05/01/2018 ai nn. 744/621 è stato precisato quanto segue: "LA PRESENTE NOTA RETTIFICA QUELLA TRASCRITTA IN DATA 21 FEBBRAIO 2017 AI NN. 5480/4325, NELLA QUALE L'ACQUIRENTE SIGNORA OMISSIS FU INDICATA COME IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, INVECE CHE IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, COME E' ESATTAMENTE E COME DA POSTILLA REGOLARMENTE APPOSTA NELL'ATTO".

Precedentemente il bene in oggetto è pervenuto alla sig.ra OMISSIS con atto di cessione per Notar Paolo Gramegna del 27/12/1970 trascritto il 26/01/1971 ai nn. 3302/2920 (cfr. all.to 1 della perizia).

Dall'analisi dei titoli di provenienza nonché dalle verifiche effettuate risulta che il fabbricato in cui ricade il compendio immobiliare pignorato è di vecchia costruzione e che per gli immobili in oggetto risulta una pratica CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) presentata il 23/07/2018 protocollo n. 15692 e avente per oggetto "Manutenzione Ordinaria Restauro e Risanamento conservativo su immobile censito in catasto al foglio 500 Mapp.le 387 sub. 11 – 28" corredata di:

- ☐ relazione tecnica asseverata
- ☐ comunicazione fine lavori
- ☐ dichiarazione smaltimento rifiuti
- ☐ titoli di provenienza
- ☐ certificato di collaudo finale

Dall'analisi della pratica, ricevuta a mezzo pec dall'ufficio preposto, si è riscontrato che la stessa risulta sprovvista di grafici allegati (cfr. all.to 8 della perizia).

Pertanto, allo stato, è possibile eseguire solo un confronto con le planimetrie catastali (per il sub 28 presentata il 29/05/2017 – per il sub 11 presentata il 08/03/1963) da cui emergono le seguenti difformità:

immobile sub. 28 piano terra:

- realizzazione di una scala a chiocciola in prossimità dell'ingresso e avente funzione di collegamento con il sub 11 posto al piano 1°;
- trasformazione del cortile prospiciente in vico Pertiche in soggiorno e conseguente annessione al cespite.

immobile sub. 11 piano 1°:

- realizzazione di una scala a chiocciola avente funzione di collegamento con il sub 28 posto al piano terra;
- diversa distribuzione interna;

- apertura di una finestra nel bagno;
- realizzazione di un terrazzo a livello posto al di sopra del sottostante soggiorno.

Per tali difformità è parere della scrivente procedere con una pratica SCIA in sanatoria con dei costi stimati pari a circa 6.000,00 e con il ripristino dello stato dei luoghi relativamente al cortile trasformato in soggiorno con dei costi pari a € 12.000,00.

Si rappresenta altresì che l'aggiudicatario non potrà presentare ulteriore domanda in sanatoria in quanto non sussistono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 in quanto le ragioni di credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (L. 326/2003).

Poiché il bene pignorato è un appartamento non si è ritenuto necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

Il fabbricato ricade in zona "B3 – Residenziale" del programma di fabbricazione del 1972".

Il bene in oggetto è occupato dalla sig.ra OMISSIS.

Per il compendio immobiliare non risultano ulteriori trascrizioni di pignoramento oltre quello della presente procedura esecutiva.

Non risultano trascrizioni di domande giudiziali.

I beni non sono gravati da provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistico.

I vincoli ed oneri giuridici, sulla scorta dei documenti in atti, ed a carico dei beni in oggetto e della sig.ra sono i seguenti:

ISCRIZIONI CONTRO:

- Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 20112/2332 del 11/06/2019 a favore di Banca di Credito Cooperativo per Azioni con sede in Casagiove contro , e e gravante sul compendio immobiliare pignorato.
- Annotazione a iscrizione: erogazione a saldo del 30/06/2020 nn. 17097/2366.

TRASCRIZIONI CONTRO:

- trascrizione del pignoramento del 07/09/2023 nn. 34215/27126 a favore di Banca di Credito Popolare S.C.P.A. contro e gravante sui beni in oggetto.

La scrivente Esperto Stimatore, mediante visure presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Caserta – Santa Maria Capua Vetere, ha verificato che a carico della sig.ra e dei beni oggetto della procedura non sussistono iscrizioni e trascrizioni ulteriori rispetto a quanto già attestato dalla documentazione in atti (**cfr. all.to 11**).

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale (**cfr. all.to 10**).

Il compendio immobiliare pignorato è sprovvisto di amministratore condominiale.

Dall'analisi della documentazione non risultano atti impositivi di servitù.

Non risultano provvedimenti di sequestro penale.

Il compendio immobiliare, come desumibile dalla certificazione rilasciata dalla Soprintendenza Archeologica, non è gravato da vincolo storico-artistico (cfr. all.to 9 della perizia).

I beni in oggetto, come da riscontro dell'ufficio Usi Civici -Regione Campania, non risultano gravati da usi civici (cfr. all.to 12 della perizia).

Il compendio immobiliare è stato pignorato per l'intero.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'offerta, UNA OFFERTA SINGOLA PER CIASCUN LOTTO cui l'offerente abbia interesse con espressa esclusione per offerte che abbiano ad oggetto più lotti, dovrà essere presentata esclusivamente con le modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it);

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita e precisamente entro le ore 13:00 del giorno 10/11/2025

La vendita si terrà il giorno 11/11/2025 alle ore 11:00 dinanzi al sottoscritto professionista delegato, presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società ASTEGIUDIZIARIE

IL PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è il sito www.astetelematiche.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.astetelematiche.it), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del bollo (dell'importo di € 16,00) autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando la apposita funzione di iscrizione alla gara.

2) L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;

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

e) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;

f) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

g) il numero o altro identificativo del lotto;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

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

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

6) Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015,

l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec: vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it.

7) Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente

8) La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, e della marca da bollo, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 215/23) acceso presso Istituto Bancario BCC –Terra di Lavoro – Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea, con il seguente codice IBAN :

IT 87 E 0898775040000000003408 (conto CAUZIONE) in caso di mancato versamento del saldo prezzo la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura. L'offerente dovrà indicare nella causale, il lotto per il quale si intende partecipare alla vendita.

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

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

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

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

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

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

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

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

16) L'offerta presentata è irrevocabile.

17) **Gara tra gli offerenti**

DISPONE: - che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo **il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA AMMISSIBILE**. In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

- che la gara abbia la seguente durata: ☐ la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque in ogni caso, in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato per la vendita, nei locali del

Tribunale e secondo la prenotazione della aula dedicata; □ la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara; □ la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo, o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato.

PRECISAZIONI

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

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

18) La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11:00 del giorno indicato per la vendita, presso lo studio del delegato;

19) Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

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

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

21) Saranno dichiarate inefficaci:

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

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

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Conseguenzialmente, il professionista delegato provvederà:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

nonché:

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

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

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

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

24) 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;

25) 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.

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

27) 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.

28) 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.

29) 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.

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

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

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

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

PUBBLICITA' LEGALE

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

Inoltre, provvederà ad effettuare:

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

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

- pubblicazione dell'annuncio di vendita, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, **sulle pagine social Facebook e Instagram;**

- 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, www.reteaste.tv, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

- infine provvedere all' 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;

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

36) Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Casoria, lì

L'avvocato delegato

Avv. Vincenzo Piccone

Avv. Vincenzo Piccone

Via Carlo Poerio, 23

80026-casoria

Tel.08118266847

Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

