



TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V.
IV Sezione civile

AVVISO DI VENDITA

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

Il sottoscritto **Domenico D'Acquisto**, dottore commercialista con studio in Aversa (CE) al Viale Olimpico n. 182, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita in virtù dell'ordinanza di delega del **G.E. dr.ssa Giuseppina Vecchione** del 16 febbraio 2023 nel giudizio di esecuzione n. **241/2021 R.G.E. promosso da:**

- **Omissis**;

contro

- **Omissis**

Rilevato che va disposta la vendita;

Letti gli art. 591 bis e 576 e segg. del C.P.P.

AVVISA

che il **giorno 12 maggio 2026 alle ore 10,00** presso il Tribunale Civile di Santa Maria C.V. (CE), sito alla Via Albana n. 73, nell'aula dedicata alla celebrazione delle vendite telematiche, si procederà davanti a sé alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

degli immobili di seguito descritti ed alle condizioni sotto riportate.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di locale sito in Castel Volturno (CE), in Via Alessandria, n.31/b; piano seminterrato; è composto da un locale di 380 mq catastali.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.E.U. nel Comune di Castel Volturno al foglio 49, p.lla 1414, sub 1, Cat. C/6, cl. 1, Consistenza 380 mq, R.C. € 588,76.

CONFINI

L'immobile confina con Via Alessandria, con spazi comuni di distacco con proprietà *omissis* e con spazi comuni di distacco con proprietà *omissis*;

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Come riportato nella Perizia in atti dall'Esperto stimatore **Ing. Sandro Di Pietro** cui integralmente ci si riporta per più dettagliate notizie, Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è istanza di condono edilizio ex L. 47/85 e s.m.i., prot. n.20973 del 06/11/1985, pratica n.137, da integrare e definire, e cui non è conforme lo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni e delle luci perimetrali, da sanare ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Non risulta Ordinanza di Demolizione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione è libero.

VALORE D'ASTA / PREZZO DI RIFERIMENTO:

euro 35.121,00

OFFERTA MINIMA:

euro 26.341,00

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

IL GESTORE della vendita telematica é: **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A;**

IL PORTALE del gestore della vendita telematica é: **www.astetelematiche.it**;

IL REFERENTE incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato **dott. Domenico D'Acquisto**;

LE OFFERTE DI ACQUISTO dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, **entro le ore 23,59** del giorno precedente la data della vendita e precisamente **del giorno 11.05.2026**

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

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

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

OFFERTA DI ACQUISTO

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche **tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita **www.astetelematiche.it**, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del bollo (€16,00).

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere **allegati** i seguenti documenti:

- a. 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;
- b. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente; se il soggetto offerente è:
 - coniugato in regime di comunione legale dei beni, allegare 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);
 - minorenne o interdetto o inabilitato, allegare 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;
 - una società o persona giuridica, allegare copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

Se l'offerta è formulata da più persone, allegare copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

L'offerta va, in via alternativa:

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

oppure:

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

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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);

Si precisa che, **esclusivamente** nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato domenico.dacquisto@commercialistinapolinord.it; nel caso 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.

CAUZIONE

L'importo della cauzione fissato nella misura **di almeno il 10% del prezzo offerto**, dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (Tribunale di Santa Maria C.V. RGE 241/2021") acceso presso la "Banca di Credito Cooperativo S. Vincenzo de' Paoli" avente il seguente **Iban**:

IT06 0089 8775 0400 0000 0002 482

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 fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci; la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno e all'ora fissata per la vendita, si procederà all'apertura delle buste telematiche e all'esame delle offerte che sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it** attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale.

Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato:

- 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;

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

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

- a. se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b. se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente 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.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

il professionista procederà anzitutto ad avviare **la gara tra gli offerenti** con la modalità della

GARA TELEMATICA ASINCRONA SULL'OFFERTA PIÙ ALTA SECONDO IL SISTEMA DELLA UNICA OFFERTA SEGRETA

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

- a. I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare l'offerta in aumento esclusivamente on-line tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

- b. Nel periodo di durata della gara ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta;
- c. 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 10.00 del giorno indicato per la vendita;
- d. La gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara. 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;
- e. Ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;
- f. 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 10.00 del giorno indicato e sempre nei locali del Tribunale, secondo disponibilità della aula dedicata.

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:

La migliore offerta sarà individuata 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.

PRECISAZIONI: 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 e, al referente della procedura, l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

SALDO PREZZO E SPESE

In caso di aggiudicazione l'offerente **dovrà effettuare il versamento del saldo prezzo** entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione**.

Il versamento del **saldo del prezzo** deve aver luogo con **le seguenti modalità**:

- consegna al professionista delegato di un **assegno circolare non trasferibile** intestato a "Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, procedura esecutiva, n. / R.G.E.;"
- **bonifico bancario** sul conto corrente "Procedura – vendita" intestato alla Procedura. **In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al Delegato le coordinate del conto bancario "Procedura – vendita"**. Si precisa che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

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

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

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, **l'aggiudicatario deve depositare** una somma a titolo forfettario per **gli oneri e le spese di vendita** che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

La somma forfettaria in questione deve essere pari:

- in via generale, al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione;
- per i soli terreni agricoli, al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione;

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. previa precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante e le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

PRECISAZIONI

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si

- 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;
5. pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet **Casa.it** e **Idealista.it** – almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima;
 6. 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.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno **visionare l'immobile** facendone richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche rivolgendosi al Custode Giudiziario, **dott. Domenico D'Acquisto**, con studio in Aversa (CE) al Viale Olimpico n. 182, telefono **081 19751643**, Cell. **340.2752786**, mail: m.dacquisto@gmail.com che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita e fornire agli interessati ogni informazione in ordine alle modalità di partecipazione alla vendita, illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo. Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la Cancelleria dell'espropriazione immobiliare.

PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Si avvisano i creditori (procedente e interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato entro 30 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

Alla precisazione del credito dovranno essere tassativamente allegati i seguenti atti: a) precisazione del credito secondo il modello predisposto dall'ufficio; b) specifica analitica delle spese e delle competenze maturate in favore del difensore del creditore; c) documenti giustificativi delle spese in prededuzione ex art. 2700 c.c.; d) dichiarazione delle modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi; e) copia della nota di iscrizione relativa al credito; f) documentazione attestante l'esito infruttuoso della preventiva esecuzione mobiliare, in caso di crediti in cui si chiede la collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ (in mancanza, il credito sarà considerato chirografario).

Aversa, 26 gennaio 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Domenico D'Acquisto