

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

## Esecuzione Immobiliare: R.G.Es. n° 269/2024

Giudice dott. Emiliano Vassallo

**Avviso di vendita senza incanto**

**con modalità telematica asincrona  
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

\*\*\*

Il sottoscritto avv. Antonio Pascarella, CF PSCNTN82C20I197Z, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, dott. Emiliano Vassallo, ex art. 591 bis c.p.c. in data 15/05/2025 nel procedimento esecutivo recante il n. **269/2024 di R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

### AVVISA

che il giorno **04 dicembre 2025 alle ore 11:00**, presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere *Sezione Civile alla Via Albana n° 73* nell'aula dedicata alle vendite delegate, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematiche (con eventuale gara in modalità asincrona) tramite la piattaforma [www.fallco.it](http://www.fallco.it) o [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni 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 Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.zucchetti.it](http://www.zucchetti.it) o [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici 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

1 di 14

evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (salvo nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario).

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

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Per tutto quanto non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

#### INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

**LOTTO UNICO:** Piena ed intera proprietà (1000/1000) di appartamento, ubicato in Letino alla via San Giovanni n. 48, piani secondo seminterrato, terra e primo; composto da cucina, due camere, soggiorno/pranzo e bagno, ripostiglio sottoscala, cantinola, legnaia e giardino.

Il compendio pignorato è **riportato in N.C.E.U. del Comune di Letino al foglio 11, p.lla 490 sub 5 piano S2-T-1 cat. A/4, classe 5, vani 5, superficie totale 137 mq rendita Euro 222,08.**

**Confini:** a Nord-Est con strada comunale via San Giovanni, a Nord-Ovest con via Dante Alighieri, a Sud-Est con altra u.i.u. e a Sud-Ovest affaccio su cortile.

**Stato di occupazione:** L'immobile è attualmente occupato dalla debitrice esecutata.

**Situazione urbanistica e catastale:** dalla perizia depositata dall'Esperto stimatore emerge che "[...] *Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Dal confronto della planimetria catastali dell'unità con il rilievo metrico dello stato dei luoghi si è riscontrato che risultano lievi difformità riferiti ad una diversa distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare. [...] l'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate non risulta aggiornato, infatti la rappresentazione planimetrica dei subalterni e l'elenco dei subalterni risultano difformi fra loro. [...] L'immobile risulta realizzato in data antecedente al 1939, non sono stati rinvenuti negli archivi comunali autorizzazioni edilizie relativamente al fabbricato in oggetto, di antica costruzione e non*

è stata rinvenuta documentazione che segnalasse o riportasse irregolarità edilizie. Ritenendo che la planimetria catastale dell'unità immobiliare sia conforme al progetto assentito, verrà considerata come elaborato grafico assentito e tutto quello riscontrato in fase di sopralluogo difforme alla stessa sarà considerato come difformità da sanare. Dalla verifica eseguita risulta che l'unità immobiliare non è conforme allo stato assentito (planimetria catastale), per diversa distribuzione degli spazi interni. Tali difformità possono essere sanate presentando istanza di Segnalazione Certificata di Inizio attività in Sanatoria [...] l'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità [...] gli immobili de quo non sono sottoposti a spese fisse condominiali, in quanto fanno parte di un contesto indipendente e non risulta costituito condominio [...]"; i costi per adeguamenti e regolarizzazioni sono stati scomputati dal valore di stima.

**Valore d'asta/prezzo di riferimento:**

**€ 44.100,00 (Euro quarantaquattromilacento)**

**Offerta minima:**

**€ 33.075,00 (Euro trentatremilasettantacinque), 75% del prezzo base.**

Il Lotto Unico sopra richiamato risulta meglio indicato e descritto nella perizia estimativa in atti, redatta dall'arch. Gaetano Sacco, alla quale si rinvia per più dettagliate notizie tra cui, lo stato dei luoghi, la situazione catastale e urbanistica, nonché i costi di adeguamento e regolarizzazione.

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

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

**MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società ZUCCHETTI SPA. Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet: [www.fallco.it](http://www.fallco.it) o [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato avv. Antonio Pascarella.

**OFFERTA**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via

3 di 14

telematica, tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita ([www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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 l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 23:59 del giorno 03 dicembre 2025 (giorno precedente alla vendita).**

**Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta:**

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

**In alternativa**, è possibile trasmettere l'offerta direttamente 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del DPR n° 68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015). L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che: **a)** l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; **b)** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si rappresenta inoltre che, **esclusivamente** nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n. 32 del 2015, l'offerta si potrà

formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato [avv.antoniopascarella@pec.it](mailto:avv.antoniopascarella@pec.it); nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- a) i dati identificativi del soggetto offerente (cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile regime patrimoniale); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- i) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;

- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m) eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto di seguito riportato della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- c) 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d) se il soggetto offerente è minorenne, 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;
- e) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- f) 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;
- g) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- h) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il tribunale o l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica certificata

ASTE GIUDIZIARIE®

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).

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

#### CAUZIONE

ASTE GIUDIZIARIE®

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di CAUZIONE, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario aperto presso la BCP intestato a: **“TRIBUNALE SMCV PROC. N.R.G.E. 269/2024/B”** al seguente IBAN: IT 63 W 05142 75490 CC1216062617, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. **Nella causale** dovrà essere precisato il lotto per il quale l'offerta è stata effettuata.

**Il bonifico, dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito delle somme in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Qualora il giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

#### ESAME DELLE OFFERTE

**L'esame delle offerte** e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) attraverso il collegamento operato *nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere*. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata sulla casella di PEC utilizzata per trasmettere l'offerta telematica. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere

disposta in suo favore.

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 e del bollo entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito Internet sopra indicato;

- in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA**

In caso di unica offerta ammissibile:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "*valore d'asta/prezzo di riferimento*" indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "*valore d'asta/prezzo di riferimento*" indicato nel presente avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima) l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art.li 588 e 589 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte ammissibili** la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso ed invero:

1. il Professionista procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);
2. 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 dei 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 versata;

- 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.

3. 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.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA** sull'offerta più alta secondo il sistema DELL'UNICA OFFERTA SEGRETA:

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica come sopraindicato ([www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it));
- ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
- ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;
- **la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, in un momento temporale successivo alle ore 11:00 del giorno indicato per la vendita;**
- **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.

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo, qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno successivo non festivo;

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

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

### SALDO PREZZO E SPESE

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere a versare, entro il termine indicato in offerta, ovvero - in mancanza - entro 120 giorni dall'aggiudicazione:

- l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata);
- un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rivelarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

I versamenti relativi al saldo prezzo ed alle spese potranno essere effettuati nei modi seguenti:

- mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura che verrà comunicato all'aggiudicatario (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- ovvero mediante deposito al professionista delegato, presso il suo studio sito in Santa Maria Capua Vetere Trav. Via Mario Fiore n°15 e **previo appuntamento telefonico** (Email: [avv.antoniopascarella@gmail.com](mailto:avv.antoniopascarella@gmail.com) - Tel.: 3337285701) con assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale SMCV Proc. N.R.G.E. 269/2024".

Se il saldo prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

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

Si precisa che laddove il bene 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 abbia luogo con le seguenti modalità: 1) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; 2) 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. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, ai sensi del novellato art. 587 c.p.c. (modificato dal d.lgs. 31.10.2024 n. 164 c.d. Correttivo Cartabia), **a pena di decadenza**, con dichiarazione scritta, fornisca al professionista delegato le **informazioni prescritte dall'art. 22 d. lgs. 231/2007**, ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c. (c.d. dichiarazione antiriciclaggio, come da modello presente sul sito del Tribunale).

#### FONDO SPESE

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di cui sopra, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, nella misura del venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

#### CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'articolo 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese ed 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 all'assegnatario;
- c) ad assegnare al soggetto istante termine di giorni 60 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 articolo 586 c.p.c.

#### **Liberazione dell'immobile in favore dell'aggiudicatario**

La liberazione dell'immobile, (ipotesi contemplata dall'articolo 560, ultimo comma, c.p.c., novellato dal D.lgs. 149 del 2022, cosiddetta riforma Cartabia), sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario o l'assegnatario lo esoneri espressamente da questa attività con istanza scritta.

#### **PUBBLICITÀ LEGALE**

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

1. Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490 cpc;

2. Inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, su rete Internet all'indirizzo [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3. invio almeno venti giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

4. pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet Casa.it, Idealista.it – almeno quaranta 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;

5. 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);

6. 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);

7. realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv).

#### **PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE**

Si avvisano i creditori (precedenti ed intervenuti) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato (anche a mezzo mail) 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 eventuali spese in prededuzione ex articolo 2770 c.c.; d) eventuale nota di iscrizione ipotecaria relativa al credito; e) documentazione attestante l'esito infruttuoso della preventiva esecuzione immobiliare in caso di crediti di cui si chiede la collocazione privilegiata sussidiaria sugli Immobili ai sensi dell'articolo 2776, comma 2 e 3 c.c. (in mancanza il credito sarà considerato chirografario); f) dichiarazione delle modalità di pagamento delle somme assegnate in sede di riparto e indicazione delle eventuali coordinate bancarie del conto corrente su cui accreditare le stesse, tenendo presente che il

conto corrente dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione di difensori e di terzi.

- Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il **Custode, Avv. Antonio Pascarella**, CF PSCNTN82C20I197Z con studio in Santa Maria Capua Vetere, Via trav. Mario Fiore n. 15 (Email [avv.antoniopascarella@gmail.com](mailto:avv.antoniopascarella@gmail.com) Tel.: Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando ZUCCHETTI SPA al seguente recapito: Telefono: +39 0444 346211

E-mail: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it)

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

Santa Maria Capua Vetere, 12/08/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Antonio Pascarella