TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Quarta Sezione Civile - Espropriazioni immobiliari

G.E. dott.ssa Linda Catagna - R.G.E. N. 300/2022

AVVISO DI VENDITA

Il Dott. Paolo Liguoro**,** con studio in Sant'Anastasia (Na) alla via Capodivilla n. 15, nella qualità di professionista delegato alla vendita dei beni pignorati in virtù di ordinanza di delega del G.E. dott.ssa Linda Catagna del 12.07.2024 e del provvedimento del Ge del 07.01.2025 nel **giudizio di esecuzione R.G.E. N. 300/2022** promosso da:

BNL SpA con sede legale in Roma al Viale Altiero Spinelli 30 - 00157 Codice fiscale, Partita IVA e n. iscrizione registro imprese di Roma: 09339391006, in persona del legale rappresentante pt elettivamente domiciliato presso lo studio LEGALE ASSOCIATO TREZZA avendo conferito procura alla lite ex art. 83 c.p.c. al socio avv. GIUSEPPE TREZZA, C.F. TRZGPP47E26H703V, con studio in Salerno – Lungomare Trieste 84 – Cap 84122 –

Pec: avvgiuseppetrezza@pec.ordineforense.salerno.it

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ di ciascuno dei coniugi in regime di comunione e quindi per la piena proprietà rilevato che va disposta la vendita;

vista la relazione di stima dei beni pignorati;

letti gli artt. 569 - 591 bis e 576 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno 08.10.2025 alle ore **09:30** in prosieguo**,** si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE

(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **esclusivamente con le modalità telematiche** di seguito descritte, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse **entro le ore 23:59** del giorno precedente la data della vendita e precisamente **del giorno 07.10.2025.**

La vendita si terrà il giorno 08.10.2025 ore 09:30 in prosieguo innanzi al professionista delegato presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, nella stanza destinata alla celebrazione delle vendite immobiliari delegate ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.; si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA

IL PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è il sito internet **www.astetelematiche.it**

IL REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato **Dott. Paolo Liguoro**.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendita www.ivgnapoli.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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

-L'offerta deve contenere:

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

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

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

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

d) il numero o altro identificativo del lotto;

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

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

i) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;

l) la data, l'orario ed il numero del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

n) eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;

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

p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;

- All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

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

-sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

che, in via alternativa, l'offerta

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

oppure:

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

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** con la precisazione che: a) l'offerta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Si precisa che, **esclusivamente** nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato ***paolo.liguoro@odcecnapoli.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.

- Cauzione

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura **(Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 300/2022)** acceso presso BNL SPA SEDE DI NAPOLI VIA TOLEDO – con il seguente codice **IBAN: IT 16 N 01005 03400 000000017731** il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione 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 (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

termine di tre giorni lavorativi con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte; la restituzione della cauzione avrà luogo mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale **www.astetelematiche.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 saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

-la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'aree riservata del sito **www.astetelematiche.it**

-nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- che le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- 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.

Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

operazioni di vendita - , con comunicazione effettuata alla casella pec o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

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

a) se l'offerta sarà pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque non valide; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

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

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

b).all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:

-maggior importo del prezzo offerto;

-a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

-a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

-a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c).il professionista procederà, infine, come segue:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 www.fallcoaste.it;

-ogni partecipante potrà formulare una unica 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;

-la gara avrà termine trascorse ventiquattro (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 un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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

-comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-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

Il saldo prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui 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 prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:**

i) **bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); In questo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario *"PROCEDURA - vendita"***

ii) **oppure consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, procedura esecutiva, n. 300/2022 / R.G.E.;**

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

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

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

-l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con le modalità sopra indicate;

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

FONDO SPESE

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 forfetario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, nella misura pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione 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.

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura.

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 o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

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

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

c).la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

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

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

nonché: l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c).ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

PUBBLICITA' LEGALE

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

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,www.astalegale.net,www.asteimmobili.it,www.portaleaste.com e www.publicomonline.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3.pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto sul quotidiano il Mattino almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

4.invio, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di cinquecento (500) missive pubblicitarie con il sistema postaltarget ai residenti in zona ove sono ubicati i beni pignorati;

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;

ULTERIORI INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, rivolgendosi al **custode giudiziario, Dott. Paolo Liguoro**, con studio in Sant'Anastasia (Na) alla via Capodivilla n. 15 (tel.3398776873) 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 ogni informazione in ordine alle modalità di partecipazione alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Si comunica inoltre che, in caso di aggiudicazione, entro il termine di giorni cinque dal versamento del saldo prezzo, il Professionista Delegato trasmetterà ai creditori (procedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento dell'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

Si avverte sin da ora che in difetto di trasmissione della nota nel termine assegnato o di mancata redazione della stessa secondo il modello standard di cui sopra, si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

Si invitano altresì:

1) tutti i creditori ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi;

2) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento;

3) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art.2776 c.2 e c.3 cc, a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.

4) i creditori a trasmettere, se non già presente nel fascicolo di ufficio, la documentazione giustificativa a supporto della precisazione del credito, in particolare modo per i crediti ipotecari e privilegiati; in difetto, il credito sarà riconosciuto in via chirografaria.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed 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 sul sito www.astegiudiziarie.it,www.astalegale.net,www.asteimmobili.it,www.portaleaste.com e www.publicomonline.it e sugli altri siti indicati nella ordinanza di delega e da essa rilevabili.

LOTTO UNICO: 1000/1000 della piena proprietà di:

BENE 1 – Appartamento ubicato alla via Grotticella n. 65 (catastalmente civ. 52) piano T -1- Maddaloni (CE); posizionato a sud del Comune di Maddaloni, in una zona prevalentemente a vocazione agricola; è composto da Piano terra: n. 1 ambiente adibito a deposito; Piano primo: n. 3 ambienti, corridoio, n. 1 w.c. e piccolo balcone; confina a nord con bene censito al CT del Comune di Maddaloni al fg. 43, p.lla 225, a est con bene censito al NCEU del Comune di Maddaloni al fg. 43, p.lla 54, sub 14 e a sud con edificio censito al NCEU del Comune di Maddaloni al fg. 43, p.lla 5077 salvo altri; è riportato nel NCEU del Comune di Maddaloni al fg. 43, p.lla 54, sub 6, cat. A/4, classe 2, cons. 3,5 vani, rendita € 162,68 - VIA GROTTICELLA n. 52 Piano T - 1.

BENE 2– Appartamento ubicato alla via Grotticella n. 65 (catastalmente civ. 54-56) piano 1- Maddaloni (CE); posizionato a sud del Comune di Maddaloni, in una zona prevalentemente a vocazione agricola; è composto da un unico ambiente adibito a cucina; confina a nord con bene censito al CT del Comune di Maddaloni al fg. 43, p.lla 225, a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Maddaloni al fg. 43, p.lla 54, sub 6 e a sud con ballatoio comune salvo altri; è riportato nel NCEU del Comune di Maddaloni al fg. 43, p.lla 54, sub 14, cat. A/5, classe 4, cons. 1 vani, rendita € 32,02 - VIA GROTTICELLA n. 54-56 Piano 1.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: EURO 37.500,00
OFFERTA MINIMA: EURO 28.125,00

Rilanci in caso di gara euro 1.500,00

Fonte CTU

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DIFFORMITA' RILEVANTI RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI: Fonte Ctu

Per il BENE 1:
- sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto in favore degli esecutati, con le risultanze catastali.
Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna e di facciata;
2. fusione per mezzo dell'apertura di un vano interno con il cespite sub 14 (Bene 2).

L'aggiudicatario, con riferimento alle suddette difformità e successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità, dovrà aggiornare la planimetria catastale.
Il costo, della predetta pratica di aggiornamento catastale, è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e il detto importo sarà detratto dal valore di stima del bene.

Per il BENE 2:
- sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto in favore degli esecutati, con le risultanze catastali.
Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. fusione per mezzo dell'apertura di un vano interno con il cespite sub 6 (Bene 1).

L'aggiudicatario, con riferimento alle suddette difformità e successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità, dovrà aggiornare la planimetria catastale.
Il costo, della predetta pratica di aggiornamento catastale, è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e il detto importo sarà detratto dal valore di stima del bene.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE 1 – Appartamento ubicato alla via Grotticella n. 65 (catastalmente civ. 52) piano T -1- Maddaloni (CE); Lo scrivente ha effettuato, al fine di stabilire la legittimità del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Maddaloni. (all.5) Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del detto comune ha comunicato, con nota prot. n. 7976 del 07.02.2024, quanto segue: cfr. (all.5) ….. "vista l'istanza…. Omissis…. nella quale chiede l'eventuale esistenza di vincoli e licenze e/o concessioni edilizie, condoni o demolizioni dell'immobile di cui sopra, ….omissis….. visti gli atti d'Ufficio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMUNICA che, dai dati trasmessi, la ricerca effettuata in archivio non ha prodotto al momento nessun risultato." ….. Il cespite de quo risulta costruito, per quanto riportato nella documentazione catastale storica, precedentemente all'entrata in vigore della ex L. 1150 del 17.08.1942. (all.10) Lo stato dei luoghi è conforme, alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto in data 15.03.1940, ad eccezione di: 1. diversa distribuzione interna e di facciata; 2. fusione per mezzo dell'apertura di un vano interno con il cespite sub 14 (Bene 2). Il responsabile E.Q. del Comune di Maddaloni ha comunicato con nota, in data 23.12.2024 prot. n. 65170, quanto segue: cfr. (all.5) …. "In seguito alla precedente nota prot. n. 7976 del 07.02.2024, si comunica che successivamente a tale data è stata adottata ordinanza di demolizione n. 3 del 07.03.2024, relativa all'immobile in oggetto della sua richiesta. Tale ordinanza è allegata in copia per sua opportuna conoscenza." Nella predetta ordinanza è riportato, tra l'altro, quanto segue: cfr. (all.5) …. Omissis…. "considerato che le opere edilizie accertate, di cui al richiamato verbale, risultano prive di titolo abilitativo e consistono in: a) realizzazione tettoia al piano primo, posta a nord- ovest della porzione di fabbricato in accertamento, a copertura della loggia pertinenziale della u.a, e alla quale si accede a mezzo di una scala esterna ubicata nel cortile…. Omissis…; b) realizzazione di n. 2 finestre (vedute dirette) sul muro di fabbrica est… omissis…. . ORDINA a "Omissis" nella qualità di proprietario ed esecutore dei lavori; a "Omissis", nella qualità di proprietario; ciascuno per le rispettive competenze e responsabilità, per le ragioni in narrativa che si intendono integralmente trascritte e riportate quali parti e sostanziali del presente provvedimento, di provvedere a proprie cure e spese: - alla demolizione e rimozione delle opere abusive in premessa indicate al punto a) della presente; alla trasformazione delle vedute dirette, in luci (iure proprietatis e jure servitutis – art. 900 c.c.) per le opere di cui al presente punto b) nonché al ripristino dello stato dei luoghi, entro il termine perentorio di giorni 90 con effetto dalla data di notifica del presente provvedimento per le opere ubicate nel Comune di Maddaloni – via Grotticelle cv. 65. Avverte che in caso di inottemperanza all'ordine sopra impartito si procederà, ricorrendone i presupposti, all'acquisizione di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune di Maddaloni del bene abusivo e della relativa area di sedime, come identificata nel citato verbale cui si rinvia, l'accertamento dell'inottemperanza costituirà titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione gratuita nei registri immobiliari favore del Comune di Maddaloni." …..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE 2– Appartamento ubicato alla via Grotticella n. 65 (catastalmente civ. 54-56) piano 1- Maddaloni (CE); Lo scrivente ha effettuato, al fine di stabilire la legittimità del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Maddaloni. (all.5) Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del detto comune ha comunicato, con nota prot. n. 7976 del 07.02.2024, quanto segue: cfr. (all.5) ….. "vista l'istanza…. Omissis…. nella quale chiede l'eventuale esistenza di vincoli e licenze e/o concessioni edilizie, condoni o demolizioni dell'immobile di cui sopra, ….omissis….. visti gli atti d'Ufficio COMUNICA che, dai dati trasmessi, la ricerca effettuata in archivio non ha prodotto al momento nessun risultato." ….. Il cespite de quo risulta costruito, per quanto riportato nella documentazione catastale storica, precedentemente all'entrata in vigore della ex L. 1150 del 17.08.1942. (all.10) Lo stato dei luoghi è conforme, alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto in data 15.03.1940, ad eccezione di: 1. fusione per mezzo dell'apertura di un vano interno con il cespite sub 6 (Bene 1). Il responsabile E.Q. del Comune di Maddaloni ha comunicato con nota, in data 23.12.2024 prot. n. 65170, quanto segue: cfr. (all.5) …. "In seguito alla precedente nota prot. n. 7976 del 07.02.2024, si comunica che successivamente a tale data è stata adottata ordinanza di demolizione n. 3 del 07.03.2024, relativa all'immobile in oggetto della sua richiesta. Tale ordinanza è allegata in copia per sua opportuna conoscenza." Nella predetta ordinanza è riportato, tra l'altro, quanto segue: cfr. (all.5) …. Omissis…. "considerato che le opere edilizie accertate, di cui al richiamato verbale, risultano prive di titolo abilitativo e consistono in: a) realizzazione tettoia al piano primo, posta a nord- ovest della porzione di fabbricato in accertamento, a copertura della loggia pertinenziale della u.a, e alla quale si accede a mezzo di una scala esterna ubicata nel cortile…. Omissis…; b) realizzazione di n. 2 finestre (vedute dirette) sul muro di fabbrica est… omissis…. . ORDINA a "Omissis" nella qualità di proprietario ed esecutore dei lavori; a "Omissis", nella qualità di proprietario; ciascuno per le rispettive competenze e responsabilità, per le ragioni in narrativa che si intendono integralmente trascritte e riportate quali parti e sostanziali del presente provvedimento, di provvedere a proprie cure e spese: - - alla demolizione e rimozione delle opere abusive in premessa indicate al punto a) della presente; alla trasformazione delle vedute dirette, in luci (iure proprietatis e jure servitutis – art. 900 c.c.) per le opere di cui al presente punto b) nonché al ripristino dello stato dei luoghi, entro il termine perentorio di giorni 90 con effetto dalla data di notifica del presente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

provvedimento per le opere ubicate nel Comune di Maddaloni – via Grotticelle cv. 65. Avverte che in caso di inottemperanza all'ordine sopra impartito si procederà, ricorrendone i presupposti, all'acquisizione di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune di Maddaloni del bene abusivo e della relativa area di sedime, come identificata nel citato verbale cui si rinvia, l'accertamento dell'inottemperanza costituirà titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione gratuita nei registri immobiliari favore del Comune di Maddaloni." ….. Le predette difformità, inerenti al bene 1 e bene 2 (diversa distribuzione interna, di facciata e fusione), non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 10.000,00 x 0,11%) x 2 = € 2.200,00 Oneri Tecnici € 1.000,00 I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del bene. Il predetto importo sarà detratto dal valore di stima del cespite. La tettoia realizzata sul ballatoio comune/loggetta dovrà essere eliminata. Il costo del predetto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 3.000,00 Il predetto importo, per l'eliminazione dell'abuso sul ballatoio comune/loggetta, sarà detratto in via prudenziale dal valore di stima del cespite.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio pignorato, per quanto dichiarato in sede di accesso, è occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella perizia estimativa ed integrata in atti a firma dell'Arch. Vittorio Merito. La perizia stimativa è depositata nelle pubblicità di rito sia sul sito del Ministero, che su quello di Aste Giudiziarie Inlinea spa che su altri abbinati e rilevabili dalla ordinanza di delega ove sono specificamente elencati, alle quali si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica e per le difformità sanabili e non sanabili.

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 e passive.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il professionista delegato

Dott. Paolo Liguoro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009