

AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 ss. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare n. 31/2023 R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Linda Catagna.

L'Avv. Tonno Raffaella, con studio in Trentola-Ducenta (CE) - 81038 - alla Via G. Coppola n. 7, delegato per le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. della consistenza immobiliare in seguito descritta

AVVISA

che il giorno **giovedì 05.02.2026 alle ore 11:00** innanzi al sottoscritto professionista nell'aula dedicata alle vendite delegate presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. Att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015 n° 32, del bene pignorato di seguito descritto, oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe.

PREZZO BASE D'ASTA: €. 46.400,00
(euroquarantaseimilaquattrocento/00)

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base d'asta): €. 34.800,00
(eurotrentaquattromilaottocento/00)

IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società "ASTA LEGALE";
IL PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito www.spazioaste.it;
IL REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato per le operazioni di vendita è il professionista delegato innanzi indicato.

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE**LOTTO UNICO**

Piena e intera proprietà di immobile adibito a "Abitazione di tipo popolare" sita nel Comune di Mondragone (CE), alla Via Duca Degli Abruzzi n. 157/B.

Trattasi di una abitazione di due piani fuori terra. L'edificio ha una struttura in muratura mista, solai piani e copertura a piana. L'esterno dell'edificio si presenta tinteggiato e in buone condizioni manutentive, fatta eccezione per alcune macchie di umidità in corrispondenza del vano scala e nei bagni, causati da mancati interventi di manutenzione ordinaria. Vi si accede direttamente da Via Duca Degli Abruzzi con accesso sia carrabile che pedonale. Allo stato attuale dalla strada si accede a una corte esclusiva sulla quale sono stati realizzati, senza titoli una tettoia e una camera da letto con un bagno. Tramite vano scala si raggiunge il piano primo dove si trovano: soggiorno, anch'esso abusivo e ricavato chiudendo parte del balcone, cucina, due

camere e due bagni di cui quello sul lato sud realizzato senza titoli così come il ripostiglio e per finire un terrazzo realizzato abusivamente ampliando il balcone lecito. Le pareti sono tinteggiate con colori chiari mentre le pareti dei bagni e la parete retrostante la cucina sono rivestite con piastrelle. La pavimentazione è in gres, le porte interne sono in legno, le finestre in alluminio. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e di condizionamento in parte funzionante.

DATI CATASTALI: Identificata al N.C.E.U. del Comune di Mondragone (CE) al Foglio 58, Particella 5091; Sub 7 - Categoria A/4, Classe 4 - Consistenza 6,5 vani, - Rendita Catastale €. 386,05, Superficie commerciale (lorda) 112,80 mq.

CONFINI:

Il piano terra, nel suo insieme, confina a:

- Nord, con il sub. 5 della p.lla 5091;
- Est, con il sub. 5 della p.lla 5091;
- Sud, con via Duca degli Abruzzi;
- Ovest, con p.lla 5092.

Il piano primo, nel suo insieme, confina a:

- Nord, con p.lla 594;
- Est, con p.lla 5091;
- Sud, con corte e con il sub. 5 della p.lla 5091;
- Ovest, con p.lla 5092.

STATO DI OCCUPAZIONE: tale unità abitativa è attualmente occupata dalla comproprietaria non eseguita, unitamente al suo nucleo familiare, in virtù di provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE: assenza di amministrazione condominiale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: assente

Per maggiori e più dettagliate notizie riguardanti, tra le altre, lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica dell'immobile posto all'asta si rinvia integralmente alla perizia di stima, regolarmente pubblicata, redatta dall'Esperto stimatore nominato, Ing. Salvatore De Prisco, e in brevis di seguito riportata.

Pag. 32/33 - Conformità catastale e urbanistica: ... Da un'attenta analisi delle planimetrie catastali attuali e la situazione reale dei luoghi sono emerse le seguenti difformità: - diversa distribuzione interna degli spazi sia al piano terra che al primo piano; - presenza di tettoie sia al piano terra che al primo piano non riportate sulla scheda catastale; - ampliamento del volume abitabile dell'immobile al piano terra e al primo piano con chiusura di parte del terrazzo; - presenza di due finestre sul lato est dell'immobile al primo piano non riportate in planimetria; - chiusura di vano finestra al primo piano e trasformazione di un vano finestra in vano porta a seguito della realizzazione dell'ampliamento volumetrico.

L'edificio di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, e successivamente è stato rilasciato dal Comune di Mondragone Autorizzazione per intervento di manutenzione straordinaria numero 28/87 del 26/11/1987 recante numero di pratica 143/86 e in seguito Permesso di Costruire n. 77 del 20/06/2008.

Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati al suddetto Permesso di Costruire, reperito in fase di accesso agli atti presso il comune di Mondragone sono emerse diverse difformità, di seguito riportate: - ampliamento volumetrico dell'abitazione al piano terra, la camera, il bagno e l'ingresso risultano realizzati senza titoli; - la tettoia al piano terra è stata realizzata senza autorizzazione; - l'ingresso alla proprietà presenta una diversa disposizione; - ampliamento volumetrico dell'abitazione al piano primo con la chiusura di parte del

terrazzo con la creazione di soggiorno, ripostiglio e bagno; - apertura vano finestra nella camera a est dell'abitazione e nel vano scala e trasformazione, nelle due camere al primo piano, dei vani finestra in vani porta; - ampliamento terrazzo al primo piano realizzato senza titoli e su altra proprietà non oggetto di pignoramento. Pag. 39/40 - Irregolarità urbanistiche e relativi costi per sanare o demolire le stesse: ...Per eliminare le suddette difformità bisognerà procedere alla presentazione di pratica SCIA per la demolizione degli ampliamenti e per l'apertura dei vani e successiva SCA, Pag. 43/45 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato: ... inesistenza di altre procedure esecutive; ... inesistenza di altri procedimenti giudiziali civili e sequestri penali; ... inesistenza di eventuali vincoli artistici, storici, architettonici, paesaggistici, archeologici, urbanistici e/o amministrativi, e acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; ... inesistenza di atti impositivi di servitù; ... Il bene non ricade su suolo demaniale. ... non è gravato da censo, livello o uso civico o da altro peso derivante da alcuno dei suddetti titoli. ...”

RICHIEDITA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto potranno visionare l'immobile tramite il custode giudiziario Avv. Tonno Raffaella, 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.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 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;
- Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse **entro le ore 23:59 del giorno mercoledì 04.02.2026**, giorno precedente la vendita telematica fissata alle ore 11:00 di giovedì 05.02.2026;
- qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere i seguenti requisiti:

- i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale; a nome di società; con procura; in comproprietà con altri soggetti; per persona da nominare; in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere formulata dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- i dati identificativi del soggetto presentatore (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, contatti);
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del saldo prezzo;
- l'importo versato a titolo di cauzione ed i dati per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione;
- la data, l'orario e il numero identificativo di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni nonché un recapito di telefonia mobile.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e, nel caso, del presentatore dell'offerta;
- documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto "cauzione" dell'importo della cauzione;
- 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 saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o 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;
- 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.

Inoltre, dovrà essere allegata la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

Sottoscrizione e trasmissione:

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure**
- trasmessa 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 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: **1)** l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, del D.P.R. n. 68/2005; **2)** il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti, nel messaggio o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite, a cura del Ministero della Giustizia, le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015.

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che: **a)** l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; **b)** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo, (dell'importo di €. 16,00), 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 comunica, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato: raffaella.tonno@pecavvocatinapolinord.it;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui 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.

CAUZIONE

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% (dieci per cento) del prezzo offerto** dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente "cauzione" acceso dal professionista delegato presso l'Istituto di credito "BCC Terra Di lavoro San Vincenzo De'Paoli" filiale di Aversa (CE) - 81031 - Via Salvo D'Acquisto intestato a "TRIB. SANTA MARIA CAPUA VETERE PROC. 31/2023 RGE C/CAUZIONE" e recante il seguente codice IBAN:

IT67F0898774790000000001596

(I TI SEI SETTE EFFE ZERO OTTO NOVE OTTO SETTE SETTE QUATTRO SETTE NOVE ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO UNO CINQUE NOVE SEI).

Il bonifico, con causale **“Esecuzione Immobiliare R.G.E. 31/2023, TRIB. SMCV - lotto unico - versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato a cura dell’offerente in modo tale da consentire l’accredito delle somme 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 c/c cauzione intestato alla procedura l’offerta sarà considerata **inammissibile**;
- in caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto dei costi bancari) verrà 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 c/c utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione;
- l’importo della cauzione dell’offerente aggiudicatario verrà trasferito a cura del professionista delegato sul **“c/c procedura”** sul quale andrà versato anche il saldo prezzo.

ESAME DELLE OFFERTE

L’esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it**, attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere. Specificamente:

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte, esclusivamente, al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo 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 o 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:
 - verificherà le offerte formulate e la correttezza e la 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 dagli 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.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato, le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta stabilito nell'avviso di vendita; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il professionista all'esito della verifica preliminare sull'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c., alle prescrizioni speciali contenute nell'Ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita procederà come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, ovviamente nei limiti dell'ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche concrete, che andranno espressamente indicate nel verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà un nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al G.E.;
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., in questo caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

nell'ipotesi di presentazione di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI:

- il professionista delegato avvierà la gara tra gli offerenti che avrà luogo con modalità telematiche di seguito indicate;
- 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: **1)** maggiore importo del prezzo offerto; **2)** a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; **3)** a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo; **4)** 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 base

d'asta 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 prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la 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 portale del gestore della vendita telematica;
- 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 la seguente durata:

- avrà inizio nei locali del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, nel giorno indicato per la vendita, dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte a cura del professionista delegato;
- avrà termine trascorse 24 ore dal momento del suo avvio;
- 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.

PRECISAZIONI:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;
- 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 comunicherà 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,
- il professionista delegato procederà, infine, all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri innanzi indicati.

SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, il versamento del saldo prezzo (detraendo la cauzione già versata) dovrà essere versato 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 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**.

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

- mediante bonifico bancario sul conto corrente "procedura", con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. In tal caso il professionista delegato avrà cura di fornire immediatamente all'aggiudicatario il codice IBAN di tale c/c. Esso è già acceso presso l'Istituto di credito "BCC Terra Di lavoro San Vincenzo De' Paoli" filiale di Aversa (CE) - 81031 - Via Salvo D'Acquisto intestato a "TRIB. SANTA MARIA CAPUA VETERE PROC. 31/2023 RGE C/PROCEDURA"; oppure
- mediante consegna al professionista delegato presso la sede del suo studio di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "TRIB. SANTA MARIA CAPUA VETERE PROC. N. 31/2023 RGE".

In caso di inadempimento dell'obbligazione di pagamento del prezzo:

- l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- il professionista procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al G.E. per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

Se il bene è 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 avrà 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 e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., (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).

SALDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e nello stesso **termine onnicomprensivo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che resteranno in ogni caso a suo carico, pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione.

Il saldo spese dovrà essere versato con le medesime modalità, innanzi indicate, fissate per il versamento del saldo prezzo.

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si procederà come segue:

- il professionista depositerà relazione attestante il mancato versamento del saldo spese e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;
- il professionista accantonerà una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procederà agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;
- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;
- le somme che si renderanno necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento, il professionista delegato redigerà un prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (compreso la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

REGIME DELLA VENDITA

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.

Si precisa che: la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e non potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali relativi all'anno in corso e all'anno precedente - cosiddetto "*biennio di riferimento*" - non pagati 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 in quanto l'Esperto stimatore ha già tenuto conto di ciò nella valutazione dell'immobile.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno a cura della procedura.

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

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

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato ed intenda ottenere il rilascio del cespite a cura della procedura, tramite l'attuazione ad opera del custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560 comma 6 c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni

dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva).

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 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 stato inferiore al valore d'asta.

Nel caso di assegnazione del bene, il professionista delegato provvederà a tutti gli adempimenti successivi nei termini indicati dal G.E. nell'Ordinanza di delega.

PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI

L'avviso di vendita deve essere reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'Ordinanza di vendita, della relazione di stima, della planimetria e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni, con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;
- inserimento dell'Ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti internet 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;
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto ed in un giorno festivo sul seguente quotidiano: Il Corriere Del Mezzogiorno, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- invio almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
- pubblicazione, tramite il sistema "Rete 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.



Per ogni altra informazione è possibile rivolgersi al custode giudiziario e professionista delegato: Avv. Tonno Raffaella con studio in Trentola-Ducenta (CE) - 81038 - alla Via G. Coppola n. 7; - 391.4604912; E-mail: avv.raffaellatonno@gmail.com.

Il presente avviso di vendita verrà comunicato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.



Il professionista delegato
Avv. Raffaella Tonno

