

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI – RGE 31/2024
- AVVISO DI VENDITA –

o o o o o o o

L'avv. Maria Corona con recapito in Avellino, alla Via Fioretti 10, delegato per le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in virtù dell'ordinanza del 3 aprile 2025 emessa dal G.E. dott.ssa. Elmelinda Mercurio del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, nell'esecuzione immobiliare n. 31/2024 R.G.E, viste la relazione notarile e la relazione di stima dell'esperto, geom. Pasquale Marieniello

AVVISA CHE IL GIORNO

23 settembre 2025 alle ore 10:00

SI PROCEDERÀ ALLA

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

dell'immobile e al prezzo in seguito descritti, presso l'aula dedicata alle vendite delegate del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILIE POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di: **a)-** appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato (catastalmente piano terra) del fabbricato sito nel Comune di Santa Maria a Vico (CE) alla Via Teodoro d'Errico n. 19 (ex Via Panoramica I Traversa n. 13: variazione toponomastica comunale), con annesso **b)-** locale cantinola al piano seminterrato con corridoio che conduce alle scale di accesso al piano terra. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, tre camere da letto, tre balconi di cui due ubicati sul lato Est ed uno sul lato Ovest; il tutto per una superficie utile residenziale di mq 96,71 e una superficie utile non residenziale, costituita dai tre balconi, di mq 23,03; Il locale cantinola è composto da un unico vano oltre al corridoio che conduce alla scala di accesso al piano terra, di superficie utile totale non residenziale pari a mq 26,27.

Con riferimento al detto locale, il tecnico nominato, geom. Pasquale Marieniello, rileva *“che con riferimento al locale cantinola, al quale come da atto di compravendita risulta annesso il “corridoio che conduce alle scale di accesso al piano terra”, dalla constatazione dello stato dei luoghi, si osserva che al piano seminterrato sono presenti, oltre che alla cantinola in questione, altre tre unità immobiliari costituite da altrettante cantinole, tutte di altrui proprietà e non oggetto della presente procedura esecutiva, ma che hanno l'accesso dal vano scala esclusivamente per mezzo del suddetto corridoio di proprietà dell'esecutata. Per tale motivo, visto lo stato dei luoghi, risulta costituita di*

fatto una servitù attiva di passaggio, che permette ai proprietari delle altrui cantinole di accedere ai propri immobili, non avendo altra possibilità di accesso” (p. 21 relazione peritale).

CONFINI: a)- l'appartamento confina a Nord con pianerottolo del vano scala condominiale, a Sud con fabbricato al fgl. 5 mappale 5193, ad Est con cortile comune che separa dalla strada privata Via Teodoro d'Errico, ad Ovest con Strada ferrata. **b)-** Il locale cantinola confina a Nord con vano scala condominiale, a Sud con terrapieno verso fabbricato al foglio 5 mappale 5193, ad Est con terrapieno verso strada privata Via Teodoro d'Errico, ad Ovest con terrapieno verso Strada ferrata.

DATI CATASTALI: in N.C.E.U. di Santa Maria a Vico, foglio 5, particella 5167 (già p.lla 63) subalterno 5, via Panoramica n. 7, piano T-S1, categoria A/2, vani 5,5, rendita euro 610,71.

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile posto in vendita risulta occupato dalla debitrice e dalla sua famiglia.

PREZZO

Il **prezzo base d'asta/ prezzo di riferimento** è € **102.000,00** (centoduemilaeuro/00).

L'**offerta minima presentabile** non potrà essere inferiore ad € **76.500,00** (settantaseimilacinquecentoeuro/00) corrispondente al 75% del valore d'asta suindicato.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE: L'esperto estimatore, geom. Pasquale Mari-niello, riferisce che: “dalla constatazione dell'attuale stato dei luoghi (riferito alla data del sopralluogo effettuato) si riscontra la conformità dell'appartamento con annesso locale cantinola con corridoio che conduce al vano scala condominiale, rispetto alla planimetria attualmente presente in banca dati del Catasto Fabbricati a far data dal 17/11/1995. Aggiunge il tecnico che “vi è Licenza Edilizia n. 171/1974, seduta del 11/10/1974, di cui non è stato possibile verificare la conformità dello stato dei luoghi in quanto, a seguito della richiesta del 08/10/2024 prot. n. 20695/2024 atta ad estrarre copia del suddetto titolo abilitativo, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Santa Maria a Vico ha rilasciato l'attestazione del 11/11/2024, con la quale comunicava che per la suddetta Licenza Edilizia n. 171/1974, *“da ricerche eseguite in archivio la stessa non è stata momentaneamente rinvenuta”* (p. 33 relazione peritale).

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, **entro le ore 13:00 del giorno 22 settembre 2025**. Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre tale termine.

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web **“Offerta telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale

delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) a cui è possibile accedere anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica.

Per la presentazione dell'offerta è necessario essere muniti di firma digitale e di una casella di posta elettronica certificata. Si consiglia una attenta lettura delle indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia a cui espressamente si rinvia (www.pvp.giustizia.it).

Si specifica che il Ministero trasmetterà al gestore della vendita telematica unicamente le offerte presentate nelle forme e modalità corrette.

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a)- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- b)- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente (se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c)- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d)- 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;
- e)- 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;
- f)- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata 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.

CAUZIONE

L'importo della cauzione è fissato nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente / cauzione acceso presso la "BANCA BNL", intestato a "TRIBUNALE S.MARIA C.V. 31/2024 R.G.E." ed avente il seguente IBAN:

IT38S0100503400000000019053

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

Si evidenzia che: a) l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; b) in caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con bonifico sul conto corrente dallo stesso utilizzato per il versamento.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta va sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, inviandola, con i relativi allegati, al seguente indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it. **Si consiglia comunque di inviare la cauzione almeno 3 giorni lavorativi prima del giorno della vendita, onde non incorrere in problematiche causate da possibili ritardi bancari.** 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. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo (attualmente pari ad euro 16,00) dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

In via alternativa l'offerta dovrà essere trasmessa direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli artt. 12, comma 4 e 13, 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, DPR n. 68/2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/2015.

Ognuno, **eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge**, è ammesso a formulare offerte.

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

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato: maria.corona@avvocatiavellinopec.it .

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. 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.

ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte tramite il portale www.fallcoaste.it del gestore della vendita telematica Zucchetti spa.

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

All'atto della vendita il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini indicati;
- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

In caso di **UNICA OFFERTA VALIDA**

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'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 nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima) l'offerta sarà accolta ed 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 artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di **PIU' OFFERTE VALIDE**

si procederà **alla gara tra gli offerenti che avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema DELL'UNICA OFFERTA SEGRETA.**

La gara avrà inizio dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed **avrà termine trascorse 24 ore dal momento dell'avvio della gara.**

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: a) potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; b) potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo, o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato e sempre nei locali del Tribunale, secondo disponibilità della aula dedicata.

La migliore offerta sarà individuata tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: a) maggior importo del prezzo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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 il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato, salvo il caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione.

SALDO PREZZO E SPESE

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere a versare, entro il termine indicato in offerta (che dovrà essere comunque non superiore a 120 giorni) ovvero - in mancanza - entro 120 giorni dall'aggiudicazione: a) l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); b)

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 rilevarsi 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 della 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 in Avellino alla via Fioretti 10, di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere procedura esecutiva con indicazione del relativo numero ("**Tribunale SMCV procedura esecutiva RGE N 31/2024**").

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa.

- Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario, ai sensi del novellato art.587 c.p.c. (D.lgs. 31.10.2024 n. 164) **a pena di decadenza**, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (ex art. 585 c.p.c., **c.d. dichiarazione antiriciclaggio**, come da modello presente sul sito del Tribunale).

REGIME DELLA VENDITA

- La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si troveranno al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto.

- 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsivoglia 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, inconoscibili 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.

- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Qualora il credito vantato dal creditore procedente e/o interventore (banca o cessionario del credito) sia di natura fondiaria, ai sensi dell'art. 41 della legge bancaria (D. Lgs. 1 settembre 1993 n.385) dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità indicate, e le spese per il trasferimento di seguito precisate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario nei limiti della parte del suo credito coperta 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, D.Lgs n. 385/1993.

- Il prezzo del lotto è al netto delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito versamento in conto spese sia incapiante, l'aggiudicatario medesimo sarà obbligato alle relative integrazioni.

- Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni), resteranno del pari a carico dell'aggiudicatario il quale potrà – con espressa dichiarazione - dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. Le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà – con espressa dichiarazione - dispensare il custode dai relativi adempimenti.

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

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. inserimento sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art.490 c.p.c. **almeno 70 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;**

2. inserimento unitamente all'ordinanza di vendita e alla relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque **(45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;**

3. distribuzione 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;

4. 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;

5. pubblicazione – tramite il servizio “Social Media Marketing” fornito da Aste Giudiziarie In-linea 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), **almeno (45) giorni prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita;**

6. sarà altresì disposta la pubblicazione di Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura sul sito www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv.

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/ o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Maria Corona, il quale 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; fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, le modalità di compilazione e presentazione di tale offerta e in genere di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato nonché custode con studio in Avellino Via Fioretti 10 (tel. 329/9447135, indirizzo mail: mariaserenacorona@yahoo.it) ed in particolare per tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio e/o presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

Santa Maria Capua Vetere, 28 aprile 2025

Il professionista delegato

avv. Maria Corona

