

TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V.
IV SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Linda CATAGNA
AVVISO DI VENDITA
CON MODALITA' TELEMATICHE

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 32/2024

(Custode e Professionista delegata alla vendita: Avv. Ilaria Malagrida)

La sottoscritta, avv. Ilaria Malagrida, con studio in Napoli alla Via Michele Kerbaker n. 89, pec: ilariamalagrida@avvocatinapoli.legalmail.it, e-mail: studiolegale@malagridaleopoldo.it professionista delegata dalla Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Linda Catagna della 4^a Sezione Civile – Sezione Esecuzioni immobiliari - del Tribunale di Santa Maria C.V. al compimento delle attività previste dagli artt. 569 e 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva R.G.E. n. 32/2024,

- vista l'Ordinanza emessa in data 31 gennaio 2023, con la quale la G.E. Dott.ssa Linda Catagna nominava la sottoscritta Custode del bene pignorato;
- vista l'Ordinanza di delega alla vendita emessa dalla G.E. Dott.ssa Linda Catagna in data 12 dicembre 2024;
- visti gli artt. 569 e ss. e l'art. 591-bis c.p.c.,

AVVISA

Che il **giorno MARTEDI' 27 (VENTISETTE) del mese di GENNAIO dell'anno 2026 alle ore 12,00 (dodici)** con il prosieguo presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, alla Via Albana, nell'aula all'uopo destinata (primo piano stanza 156), innanzi alla professionista delegata, si procederà alla:

VENDITA
CON MODALITA' TELEMATICHE
E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA
DEL LOTTO UNICO APPRESSO DESCRITTO

nel rispetto della normative regolamentare di cui all'art. 161-ter disp.att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

1. le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi **entro LUNEDI' 26 (VENTISEI) del mese di GENNAIO dell'anno 2026;**
2. 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;

3. nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'Ordinanza di vendita;
4. all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime si procederà, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

OGGETTO DELLA VENDITA

**piena ed intera proprietà per 1/1 dell'immobile qui di seguito descritto
costituente il:**

LOTTO UNICO

- **APPARTAMENTO in Maddaloni (CE), Via Santa Margherita n. 47, piano primo (senza ascensore), con superficie commerciale di 209 mq., censito al Catasto Fabbricati di Maddaloni al Foglio 9, Particella 2295, Subalterno 21, Piano 1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita catastale € 258,23, Superficie Totale 272 mq, Totale escluse aree scoperte 263 mq, corrispondente al foglio 9 particella 2295 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 205 mq.**
- L'appartamento confina:
 - a nord con altra proprietà (subalterno 12),
 - a sud con vano scala, altra proprietà (subalterno 11) e con affaccio su cortile comune (particella 5492),
 - ad est con Via Santa Margherita e altra proprietà (subalterno 11)
 - ad ovest con altra proprietà (subalterno 25) e con affaccio su cortile comune (particella 5492).
- Il cespite è inserito all'interno di un fabbricato storico costruito in data antecedente al 1940 (risalente al 1855) e si trova al Primo piano senza ascensore, per cui occorre salire tre rampe di scale.
- Dalla porta di ingresso si accede direttamente alla sala da pranzo dotata di caminetto e di balcone.
- Sulla destra della sala da pranzo si accede alla cucina con finestra e bagnetto con doccia e finestrino.
- L'abitazione è dotata di una seconda porta di ingresso che, allo stato attuale, risulta tamponata internamente.
- Sulla sinistra della sala da pranzo si accede ad un ampio soggiorno, privo di finestre, sul quale si aprono le porte delle due camere da letto, di cui una dotata di balconcino che affaccia su via Santa Margherita e l'altra dotata di finestra che affaccia sul cortile e sul balconcino della sala da pranzo.

- Sempre nell'ampio salone vi è poi una scala a chiocciola che conduce al sottotetto, composto da due ambienti ed un bagno.
- Non vi è impianto di riscaldamento. Il gas di cucina e dello scaldino del bagno è alimentato con bomboloni GPL. Vi è acqua corrente ed impianto elettrico.
- Dal confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale, si evidenziano delle difformità in ordine ad una variazione della divisione interna, un cambio prospettico, l'ampliamento della volumetria per la realizzazione del bagno al piano primo e del sottotetto che non risulta accatastato. Per il corretto allineamento della pratica urbanistica e catastale con lo stato dei luoghi, sarà opportuno ripristinare tutte le opere non sanabili il cui costo si stima in € **2.880,96 (euro duemilaottocentottanta/96)** che è stato già detratto dal valore dell'immobile. Inoltre si dovrà procedere a sanare l'ampliamento di volumetria attraverso l'accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 e a regolarizzare l'abitabilità per quanto riguarda il sottotetto, il cui costo complessivo si stima in € **4.800,00 (euro quattromilaottocento/00)**. Per quanto riguarda la situazione catastale, sarà necessario procedere alla redazione della pratica DOCFA il cui costo si stima in € **400,00 (euro quattrocento/00)** che è stato già detratto dal valore dell'immobile. Tutti questi adempimenti sono a carico dell'aggiudicatario.
- Il cespite non fa parte di un'unità immobiliare soggetta ad amministrazione condominiale.
- L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 30.09.2015 e con validità di 10 anni, con il quale si attesta che l'immobile rientra nella classe energetica "G".

PREZZO DI RIFERIMENTO / VALORE D'ASTA DEL LOTTO:
ribassato 50.625,00 (eurocinquantamilaseicentoventicinque/00) con la precisazione che l'offerta minima presentabile dal partecipante alla vendita potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, ossia il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato, quindi una **OFFERTA MINIMA pari a € 37.968,75 (eurotrentasettemilanovecentosessantotto/75)**.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

- Il gestore della vendita telematica è **ASTA LEGALE**.
- Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.spazioaste.it**.
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la professionista delegata **avv. Ilaria Malagrida**.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>), cliccando sul link

presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario (Tribunale di Santa Maria Capua Vetere), l'anno e il numero di ruolo della procedura (R.G.E. 32/2024), i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura (avv. Ilaria Malagrida), la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) 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, domicilio, stato civile, regime patrimoniale col coniuge) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO dovranno essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione di tutti i documenti di vendita pubblicati, della perizia di stima e della certificazione notarile, nonché di accettare il regolamento di partecipazione.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta devono essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti:

- I. una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- II. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto "cauzione";

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

L'offerta potrà essere:

1. sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure, in via alternativa, essa potrà essere:

- 2. direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6 comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. 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.
- 3. 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 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 comunica, inoltre, che:

- 4. 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 potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato: ilariamalagrida@avvocatinapoli.legalmail.it;

5. nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 primo comma D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita (salve le determinazioni di competenza della professionista delegata circa l'ammissibilità dell'offerta).

CAUZIONE

1. **L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% (DIECI PER CENTO) del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite **bonifico bancario** sul conto corrente bancario denominato "*conto cauzione*" ed intestato "*Tribunale di Santa Maria C. V. Proc. R.G.E. 32/2024 c. cauzione*" recante il seguente **codice IBAN**:

IT 89 S 05142 75040 CC1646058490

2. Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 32/2024 R.G.E. lotto unico versamento cauzione*", dovrà essere effettuato dall'offerente in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, con l'avvertimento che **qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse la professionista delegata non riscontri l'accredito delle somme sul conto intestato alla procedura L'OFFERTA SARA' CONSIDERATA INAMMISSIBILE**.
3. **Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (DIECI PER CENTO) del prezzo offerto.**
4. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dalla professionista delegata al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

ESAME DELLE OFFERTE

1. L'esame delle offerte è 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.

2. Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.
3. Specificamente,
 - le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
 - 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 (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, **almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita**, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
4. Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte la professionista esaminerà le offerte formulate, 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, procedendo – all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.
5. **Si evidenzia che l'esame delle offerte inizia nell'orario stabilito della vendita, però, in presenza di più offerte, detto esame può richiedere del tempo, anche più di un'ora, per cui gli offerenti sono invitati a non inviare solleciti, ma è auspicabile che attendano pazientemente che la propria offerta sia esaminata e che siano ammessi alla eventuale gara.**
6. Si precisa che 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.
7. **Saranno dichiarate inefficaci:**
 - le offerte pervenute oltre il termine fissato;
 - le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta);
 - le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

1. Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**
 - (a) se l'offerta sia **pari o superiore al VALORE D'ASTA** indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
 - (b) se l'offerta sia **inferiore al VALORE D'ASTA** indicato nel presente avviso di vendita (comunque nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista redigerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

2. Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista delegato:

- individuerà la migliore offerta, 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 saldo prezzo;
 - (d) a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- inviterà gli offerenti alla **GARA** che si svolgerà con modalità telematica **ASINCRONA** sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

3. In particolare per lo svolgimento della **GARA**:

- 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 inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte in un momento successivo alle ore 11,30 del giorno indicato per la vendita, nei locali del Tribunale e secondo la prenotazione dell'aula all'uopo dedicata;
- la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui la professionista ha avviato la gara.

4. 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 12,00 del giorno indicato e sempre nei locali del Tribunale secondo la disponibilità dell'aula dedicata.

5. Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate alla professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultima;
- 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.

6. 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 comunichi alla professionista delegata l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al *download* del report dal sito del gestore.

7. La professionista delegata, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "*valore d'asta/prezzo di riferimento*" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "*valore d'asta/prezzo di riferimento*" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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

SALDO PREZZO

1. Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello di legge, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.**
2. Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo mediante **bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato a "**Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Proc. R.G.E. 32/2024**", sull'IBAN che verrà comunicato dalla professionista delegata dopo l'aggiudicazione.
3. Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 32/2024 R.G.E. lotto unico versamento saldo prezzo**" dovrà essere eseguito **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di**

aggiudicazione, a meno che l'offerente non abbia indicato nella propria offerta un termine più breve.

4. Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.
5. 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.

FONDO SPESE

1. L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e sempre **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico **pari indicativamente al 20% (VENTI PER CENTO) del prezzo di aggiudicazione** salva la diversa determinazione del fondo spese a cura della professionista delegata in relazione all'importo concretamente dovuto dall'aggiudicatario, **che potrebbe anche essere superiore o inferiore al 20%.**
2. Il fondo spese dovrà essere versato mediante **bonifico bancario** con causale "**Proc. Esecutiva n. 32/2024 R.G.E. lotto unico versamento fondo spese**", da eseguirsi sul conto corrente bancario intestato a "**Tribunale di Santa Maria Capua Vetere procedura esecutiva R.G.E. 32/2024 c. spese**" sul seguente codice IBAN:

IT 46 L 05142 75040 CC1646057461

(N.B. NON E' LO STESSO IBAN DOVE SI VERSANO LA CAUZIONE E IL SALDO PREZZO).

3. Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.
4. **L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.**

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- A. La presente vendita giudiziaria avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e così come pervenuto all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura.
- B. 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.

- C. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico della procedura e a cura della professionista delegata. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.
- D. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti con propria istanza scritta, da trasmettere al custode-professionista delegato all'atto del pagamento del saldo prezzo, la sua volontà di conseguire la liberazione dell'immobile a cura del suddetto custode. In tal caso il custode depositerà, insieme alla bozza del decreto di trasferimento, anche la bozza del decreto di attuazione del rilascio dell'immobile.
- E. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- F. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.
- G. Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Linda Catagna sezione civile 4^a - esecuzioni immobiliari, Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.
- H. A norma dell'art. 591 bis c.p.c., tutte le attività che devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice, ad eccezione delle udienze per la celebrazione delle vendite che si terranno IN MODALITA' TELEMATICA nell'aula all'uopo deputata presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, sono eseguite dalla custode e professionista delegata, avv. Ilaria Malagrida, presso il suo studio in Napoli alla Via Kerbaker n. 89, ove gli interessati potranno acquisire anche ulteriori informazioni dal lunedì al venerdì dalle 10 alle 13 e dalle 17 alle 19 (tel. 0813723459-0812204598, e-mail studiolegale@malagridaleopoldo.it, pec: ilariamalagrida@avvocatinapoli.legalmail.it).

CONDIZIONI GENERALI DI 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 o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a:

- assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 (trenta) per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione analitica di capitale, interessi, spese ed indicazione, qualora sia un credito assistito da privilegio ipotecario, della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- determinare nel termine di giorni 15 (quindici) 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 dovuto dall'assegnatario;
- fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a giorni 60 (sessanta) dalla data della comunicazione per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Le richieste di visita dell'immobile in vendita devono essere effettuate dagli interessati obbligatoriamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; non sono ammesse altre modalità di prenotazione. Per ragioni organizzative potranno essere garantite le visite richieste almeno 15 giorni prima della vendita. Nel giorno e nell'ora stabilita per la visita tutti gli interessati saranno identificati e il custode-professionista delegato redigerà apposito verbale di visita. In caso di assenza o di ritardo dell'interessato non potrà essere garantito un nuovo appuntamento.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di vendita deve essere reso pubblico con le forme di seguito indicate:

- A. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto inserimento sul "*Portale delle Vendite Pubbliche*" dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile, il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita, copia dell'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita, la planimetria, un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni, con indicazione dei siti internet ove sono reperibili tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;

- B. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito web www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
 - C. pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto ed in giorno festivo sul quotidiano "*Il Corriere del Mezzogiorno*" almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
 - D. 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;
 - E. 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;
 - F. Ulteriori canali di pubblicità complementare online, anche pagine social (facebook, Instagram).
- Il presente avviso di vendita verrà notificato a tutte le parti del processo esecutivo, nonché ad eventuali creditori iscritti non intervenuti.

Napoli-Santa Maria C.V., 5 novembre 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Ilaria Malagrida