

GENNARO FERRARA

AVVOCATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

ESPROPIAZIONI IMMOBILIARI

SEZ. IV – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. EMILIANO VASSALLO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 332/2024 R.G.E.

PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. GENNARO FERRARA

TEL. 3395696573 E-MAIL: GENNARO.FERRARA@GMAIL.COM

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVISO DI VENDITA

Il Professionista delegato Avv. Gennaro Ferrara, con studio in Caserta (CE) al Viale Medaglie d'Oro n.23, iscritto nell'albo degli Avvocati del Foro di Santa Maria Capua Vetere:

- Vista la delega del G.E. Dott. Emiliano Vassallo del 16/10/2025 ex lege 302/98;
- Vista la rettifica dell'ordinanza di vendita del 27/10/2025 del G.E. Dott. Emiliano Vassallo;
- Letti gli atti del processo esecutivo n.332/2024 promosso con atto di pignoramento del 12/12/2024 trascritto in data 09/01/2025 al num. 649/526;
- Letti gli artt. 591 bis e 576 e seguenti c.p.c.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVISA CHE IL GIORNO 22/04/2026

ALLE ORE 09.30 E SEGUENTI

SI PROCEDERA'

ALLA

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICHE

(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

Della proprietà superficaria dell'immobile ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**CONDIZIONI DELLA
VENDITA**

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.

Il gestore della vendita telematica sarà la **EDICOM FINANCE SRL**.

La presente vendita telematica avverrà attraverso il portale **www.garavirtuale.it**

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 23:59 del giorno 21/04/2026

La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa ha luogo tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it;

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che - in caso di plurime offerte ammissibili - si procederà a gara la quale avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche di seguito indicate.

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali saranno svolte dal professionista delegato presso l'aula dedicata alle vendite delegate del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del 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);
- 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;
- 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;
- 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;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il tribunale o l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o la elezione di un domicilio digitale speciale ai sensi dell'art. 174 disp. art. c.p.c. novellato dal D.lgs 31.10.2024 n.164 (c.d. Correttivo Cartabia);

CAUZIONE

L'importo della cauzione è fissato nella misura **di almeno il 10% del prezzo offerto**, che sarà in ogni caso trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale Santa Maria Capua Vetere " ed avente il seguente IBAN:

IT62T0898775040000000003774

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 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 d'acquisto è irrevocabile e dovrà 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 della vendita. Per la compilazione e l'invio dell'offerta, si consiglia una attenta consultazione dei manuali e tutorial disponibili sul sito pvp.giustizia.it alla sezione "tutorial".

L'offerta va:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure

- 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 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).

L'offerta va inviata 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 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).

Solo ed esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore dal responsabile per i sistemi informatici del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma primo, DM 32/2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta certificata del professionista delegato.

ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte. Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.garavirtuale.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali - 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;
- che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sarà 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 sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista 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.

- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

- il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti

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

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

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 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;

DELIBERAZIONE SULLA 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 della UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare: i) 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; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) 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:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque, in ogni caso, in un momento temporale successivo alle ore 11:00 del giorno indicato per la vendita, nei locali del Tribunale e secondo la prenotazione dell'aula dedicata;

- la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista avrà 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, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11:00 del giorno indicato e sempre nei locali del Tribunale, secondo disponibilità dell'aula dedicata;

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; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

- 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 e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano

GENNARO FERRARA

AVVOCATO

effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

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

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 (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al 25% 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 di assegni circolari non trasferibili intestati al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere procedura esecutiva con indicazione del relativo numero (" Tribunale SMCV procedura esecutiva N. 332/2024").

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

PRECISAZIONI

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

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 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.

La proprietà superficiaria dell'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del professionista delegato.

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

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso di vendita, è reso pubblico, con le forme di seguito indicate:

- Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c. primo comma;

- **Inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima** sui siti Internet, **www.astegiudiziarie.it**, **www.astalegale.net**, **www.astemobili.it**,

www.portaleaste.com e www.publicomonline.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- **Distribuzione di n. 200 missive** pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- **Pubblicazione di un avviso sintetico** tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" **sui siti internet Casa.it e Idealista.it** almeno **40 giorni** prima della data fissata per la vendita;

- **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 di cui la proprietà superficiaria è posta in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima;

- **Pubblicazione** – tramite il servizio “Social Media Marketing” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – **di un annuncio di vendita** all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società sui principali Social Media (Facebook ed Instagram), **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita;**

- **Pubblicazione di un annuncio di vendita**, all'interno della propria pagina aziendale, sui principali Social Media (Facebook ed Instagram), **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita;**

- **Realizzazione** a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. **del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, 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.

VISITA IMMOBILI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del referente incaricato alle operazioni di vendita e custode giudiziario, Avv. Gennaro Ferrara (cell. 3395696573), inoltrando richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

OGGETTO, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI

LOTTO UNICO

Il lotto è costituito dal diritto di proprietà superficiaria di immobile ad uso ufficio facente parte di un edificio condominiale denominato “Parco Annalisa”, prevalentemente destinato a civili abitazioni, sito nel Comune di Caserta (CE), Viale Delle Betulle, 5, sito in Caserta (CE).

DATI CATASTALI

identificato in C.F. al foglio 45, p.lla 5210, sub. 75 corrispondente ad un'unica unità immobiliare ad uso ufficio

CONFINI:

Il bene confina a nord-est con il vano scala condominiale, a sud-est con l'area condominiale esterna (sub 1 - BCNC), a sud-ovest con il fabbricato distinto alla p.lla 671, a nord-ovest con altra u.i.u. dello stesso stabile distinta al sub 79.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che:

- l'edificio, in cui è ubicato il bene in oggetto, è stato edificato sul terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Caserta al foglio 45, p.lla 698 derivante dal frazionamento della p.lla 4 del 13.10.1983.

- non sussiste “l'esatta rispondenza formale” dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio d'acquisto con le risultanze catastali in quanto in data 9.5.2011

GENNARO FERRARA

AVVOCATO

vi è stata la modifica del sub, da 5 a 75, in seguito a variazione della destinazione da abitazione a laboratorio professionale.

- Non si riscontrano difformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

SERVITÙ E PERTINENZE:

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 76.000,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 57.000,00

Ogni immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

Caserta, 20 gennaio 2026.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO