

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
- AVVISO DI VENDITA -**

Il Professionista Delegato **Dr. Mario Pavone**, con studio in Caserta alla Via Roma n.90, iscritto nell'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili della Provincia di Caserta al n. 531;

- vista la delega del G.E., dott. Emiliano Vassallo, del 17.10.2019 ex lege 302/98;

- letti gli atti del processo esecutivo **n.37/2019**, contro:

[REDACTED];

- promosso con atto di pignoramento del 24.01.2019, trascritto in data 18.02.2019 ai nn.5617/4415.

Creditore Pignorante:

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena;

- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.P.C.;

**AVVISA CHE IL GIORNO
12 NOVEMBRE 2025 alle ore 10.00
SI PROCEDERA'**

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

degli immobili ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

**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.

La presente vendita telematica avverrà attraverso il portale del Gestore ASTE GIUDIZIARIEINLINEA SPA **www.astetelematiche.it**.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 23.59 del giorno 11 NOVEMBRE 2025.

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

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta d'acquisto 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.

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 un'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);
- copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata all'avvocato;
- 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;
- 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.

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 bancario, aperto presso la "BCC Terra di Lavoro S. Vincenzo de' Paoli", intestato a "Tribunale Santa Maria C.V. Proc. Esec. Immobiliare n. 37/19 RGE" ed avente il seguente **IBAN: IT62 C 08987 75020 000000301146**;

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 deliberazione 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 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.

L'offerta va sottoscritta e trasmessa con le seguenti modalità alternative:

- 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 ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **offertaapvp.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).

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.asteleamiche.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;

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**.

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

La gara avrà inizio dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque, in ogni caso, in un momento temporale successivo alle ore 10:00 del giorno indicato per la vendita, nei locali del Tribunale secondo disponibilità dell'aula dedicata ed **avrà termine alle ore 13,00 del 14 NOVEMBRE 2025**

(coincidente con il secondo giorno successivo a quello in cui è stato dato avvio alla gara).

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 nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.

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 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 (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 proprio studio in Caserta alla Via Roma, 90, di assegni circolari non trasferibili intestati al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere procedura esecutiva con

indicazione del relativo numero ("Tribunale SMCV procedura esecutiva RGE N.37/2019").

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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate **a spese e cura della procedura**, se occupato dal debitore o da terzi a titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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

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.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

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"** ex art.490 c.p.c. primo comma;
2. Inserimento, unitamente alla perizia di stima (comprensiva di planimetria e fotografie), **su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it**, almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3. Pubblicazione dell'avviso per estratto sul **quotidiano "IL CORRIERE DEL MEZZOGIORNO"** almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
 4. **Distribuzione di n.500 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 di acquisto;
 5. **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;
 6. **Realizzazione del Virtual Tour 360°** dei beni in vendita a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e pubblicazione dello stesso su **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.**

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, Dr. Mario Pavone** (cell. 338.1173001), facendone richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di terreno ubicato in Capua (CE), nel rione Carlo Santagata, all'angolo tra la Via Cardinale Bellarmino e la Via Scarano II traversa. Il terreno pianeggiante (edificabile), avente una forma di pentagono irregolare ed un'estensione di 2.649 mq. è privo di alberature di alto fusto, ma ricoperto quasi totalmente di una fitta vegetazione spontanea, e presenta al centro un inizio di intervento edilizio (realizzazione di platea di fondazione e pilastri, fino al primo impalcato escluso).

CONFINI:

L'immobile confina con la p.lla 600 a sud, con la p.lla 5120 a nord, con la p.lla 5120 a ovest, con via Nocito a est.

DATI CATASTALI:

È riportato in **Catasto Terreni del Comune di Capua al foglio 42 part.lla 5304**, are 26,49 R.D. € 62,93 R.A. 17,79.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Il Comune di Capua si è dotato di un "nuovo" strumento di pianificazione territoriale il P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) adottato con delibera di Giunta Comunale n° 137 del 23/12/2020 e successiva n° 96 del 22/09/2021, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 15/06/2023 e pubblicato sul B.U.R.C. della Regione Campania n° 49 del

03/07/2023, che sostituisce il "vecchio" Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

Il "nuovo" certificato di destinazione urbanistica certifica che la destinazione urbanistica del terreno è la seguente:

= **Zona B "Riqualificazione del tessuto urbano consolidato".**

Dall'allegato stralcio delle norme tecniche, si evince quanto segue: "ART 22: Zona B - Riqualificazione del Tessuto Urbano Consolidato" "...Le aree libere comprese negli ambiti formati a seguito di pianificazioni esecutive pregresse (Piani di Zona o P.E.E.P.) possono essere destinate esclusivamente ad attrezzature di interesse collettivo di tipo verde attrezzato e/o parcheggi ad iniziativa dei condomini. Sulle aree libere comprese negli ambiti formati a seguito di interventi privati, invece, è consentita la realizzazione di volumetrie di nuova costruzione, mediante iniziative pubbliche o private, esclusivamente per attrezzature di interesse collettivo quali: servizi sociali, sanitari o assistenziali, attrezzature a verde, strutture sportive, parcheggi, pubblici servizi (bar, pub, ristoranti, pizzerie), attività culturali, ricreative o espositive, studentati, centri per anziani, uffici pubblici o privati, attività direzionali, nonché attività assimilate a quelle innanzi dette, ivi comprese le attività commerciali se previste del SIAD ex L.R. n. 7/2020...."

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

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 75.000,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 56.250,00

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.

**PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO
DI DISTRIBUZIONE**

Si avvisano i creditori (procedente ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista

Delegato (anche a mezzo e-mail) **entro 30 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.**

In caso di aggiudicazione solo di alcuni dei lotti in vendita, tale onere è previsto solo nel caso in cui il GE abbia espressamente autorizzato la predisposizione di un riparto parziale.

Alla precisazione del credito dovranno essere tassativamente allegati i seguenti atti: a) precisazione del credito secondo il modello predisposto dall'ufficio; b) specifica analitica delle spese e delle competenze maturate in favore del difensore del creditore; c) documenti giustificativi delle eventuali spese in prededuzione ex art. 2770 cc; d) eventuale nota d'iscrizione ipotecaria relativa al credito; e) documentazione attestante l'esito infruttuoso della preventiva esecuzione mobiliare in caso di crediti di cui si chiede la collocazione privilegiata sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, comma 2 e 3 c.c. (in mancanza il credito sarà considerato chirografario); f) dichiarazione delle modalità di pagamento delle somme assegnate in sede di riparto e indicazione delle eventuali coordinate bancarie del conto corrente su cui accreditare le stesse, tenendo presente che il conto corrente dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione di difensori e di terzi.

Caserta, 09 settembre 2025.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Dott. Mario Pavone



