

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

La professionista delegata dott.ssa Gilda Mastroianni, con studio in Caserta (CE) alla Via Battistessa n.19, iscritta nell'albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili dell'Ordine di Caserta al n.660/95;

- vista l'ordinanza di delega del G.E. dott.ssa Linda Catagna emessa il 06.02.2025;

- letti gli atti del processo esecutivo immobiliare **RG 64/2021** contro:

**XXXXXXXXXX**, nato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXX;

promosso con atto di pignoramento del 09.03.2021, trascritto in data 02.04.2021 ai nn. 12311/9099, Creditore Pignorante **Sagitter S.r.l.**, con sede in Milano;

- letti gli artt.591 bis e 576 e segg. c.p.c.;

**AVVISA CHE IL GIORNO**  
**18 settembre 2025 alle ore 11:00**

**SI PROCEDERÀ ALLA**  
**VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITÀ TELEMATICHE**  
**(CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ 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 telematica 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 **www.garavirtuale.it**

**Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 23:59:59 del giorno 17/09/2025.**

**La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa ha luogo tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://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 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 dalla professionista delegata 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 telematica **tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)).

**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;
- 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 (certificato del registro delle imprese aggiornato) 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.

### 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 intestato alla procedura di cui qui si tratta ed avente il seguente

**IBAN: IT94H0100503400000000018611**

intrattenuto presso BNL Spa

**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 d'acquisto è irrevocabile e dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica 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 va inviata all'indirizzo p.e.c. 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).

Si comunica che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma del D.M. n. 32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato **gilda.mastroianni@commercialisticaserta.it**;
- 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 presentate dal medesimo;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si 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.

### **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](http://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 p.e.c. 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 *on-line* l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

**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.**

**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 entro il giorno successivo alla scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti.

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" - ma comunque superiore all'offerta minima - 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 del 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 e/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 già su indicato in questo avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

ovvero

- mediante deposito alla professionista delegata, presso la sede dello studio in Caserta (CE) alla via Battistessa, n. 19, di assegni circolari non trasferibili intestati a "Proc. EI 64/2021 Trib. SMCV"

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

## P R E C I S A Z I O N I

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**.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale per le dichiarazioni false e mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 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).

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore esecutato o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, 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.

## A D E M P I M E N T I P U B B L I C I T A R I

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 **su rete internet all'indirizzo [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)** almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

3. **Pubblicazione** dell'avviso per estratto **sul quotidiano: "IL MATTINO"** almeno **45 (quarantacinque) 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 (venti) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

5. **Pubblicazione di un avviso sintetico** tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet **[www.casa.it](http://www.casa.it)** e **[www.idealista.it](http://www.idealista.it)** almeno **40 (quaranta) giorni** prima della data fissata per la vendita.

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

### **P R E C I S A Z I O N I**

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite della **custode giudiziaria, dott.ssa Gilda Mastroianni** (t/f 08231251137 MAIL: [gildamastroianni@gmail.com](mailto:gildamastroianni@gmail.com)), formulando apposita richiesta di visita.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **LOTTO UNICO**

#### **OGGETTO:**

**Quota pari ad 1/6 della piena proprietà** di immobile in Castel Campagnano (CE) alla via Roma 75, e precisamente di un appartamento sito ai piani: interrato, terra, primo, secondo e sottotetto, collegati da una scala interna, composto da sei vani, due disimpegni, due bagni, un balcone, una cantina ed un sottotetto.

#### **CONFINI:**

Il compendio confina a nord-est con unità immobiliare di cui al C.F. di Castel Campagnano, F. 2 p.lla 141, a sud-est con la via Roma, a sud-ovest con unità immobiliare di cui al C.F. di Castel Campagnano F. 2 p.lla 143, a nord-ovest con la via San Marco.

#### **DATI CATASTALI:**

In **N.C.E.U.** del Comune censuario di **Castel Campagnano (CE)** con i seguenti riferimenti: **Foglio 2, p.lla 142**, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, via Roma n. 75 piano: P.T. - S.1 - 1

### **CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:**

Ai sensi del D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che lo stato dei luoghi non corrisponde radicalmente alla consistenza catastale in ordine a complessiva modifica plano-volumetrica. Per l'immobile pignorato non vi è alcun titolo abilitativo edilizio, ma solo l'attestazione che fu edificato in data anteriore al 01.09.1967 (almeno nella sua consistenza originaria). Dal confronto fra quanto rilevato e quanto

rappresentato nei grafici della planimetria catastale di primo impianto (ex art. 9 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.), per l'immobile staggito si sono riscontrate numerosi ed importanti difformità. Non è emerso il certificato di agibilità. Non è emerso attestato di prestazione energetico. In presenza di difformità urbanistiche riscontrate, non essendo in possesso di tutti i necessari elementi, non è possibile ad oggi verificare la sanabilità del bene staggito.

#### **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**

Il compendio è nel possesso del debitore esecutato.

#### **PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:**

**Euro 9.075,00**

#### **OFFERTA MINIMA:**

**Euro 6.807,00**

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nelle relazioni di stima dell'esperto stimatore in atti, alle quali si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale ed urbanistica dello stesso.

#### **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 **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 c.c.; 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, 14 maggio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

