

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA

La dott.ssa **Gabriela Napoli**, con studio in Napoli alla Via Carlo Poerio n. 89/A -80121- nominato professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. alle operazioni di vendita giusta ordinanza del 04.04.2024 nella procedura esecutiva n. 94/2023 R.G.E. - Tribunale di Santa Maria Capua Vetere G.E. Dott. ssa **Linda Catagna**, promossa da YODA SPV srl -Letti gli atti del processo esecutivo RGE 94/2023 proposto in forza di pignoramento trascritto il 04 aprile 2023 Reg.Gen13363/Reg.Part.10445 -letti gli artt.591 bis e 576 e segg.cpc;

A V V I S A

Che il giorno **27.01.2026 alle ore 10.30** presso l'aula vendite del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, è fissata la verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso. **Termine deposito offerte 26.01.2026 ore 13,00**

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

LOTTO 1

Piena proprietà di un locale terraneo, sito nel Comune di Caserta (CE) alla Via Don Bosco n.25 bis, facente parte di un edificio costituito in condominio, in particolare della superficie reale di circa metri quadrati 163, fronte strada, avente due ingressi; Riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 500, P.Illa 5112 (ex P.Illa 2011), sub 77 (ex sub. 7, ex sub 72), Via don Bosco, piano T, z.c. 1, categoria C/1, classe 8[^], mq.143, R.C. € 4.926,02;

Il locale è attualmente locato con contratto registrato e con scadenza del 30.10.2026.

Il prezzo base di asta, ribassato è di **€.294.750,00**. L'offerta minima presentabile è **€.221.062,50** di Nel caso in cui il prezzo offerto sia inferiore (fino a detto limite di $\frac{1}{4}$) rispetto a quello base, ex art. 572 c.p.c., sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano presentate istanze di assegnazione ex art.588 c.p.c.

LOTTO N.2

Piena proprietà di una mansarda sottotetto di 4 vani ed accessori e di un box auto, [così come essi si trovano nello stato di fatto e di diritto] entrambi siti nel Comune di Caserta (Frazione Falciano) (CE), alla Via San Gennaro n.33-35, facenti parte del condominio denominato "Cond. Le Rose", in particolare:

-Mansarda sottotetto sita al 4° p. del corpo di fabbrica "B", distinta con il numero interno 10, avente accesso dalla porta a destra, per chi sale, sul ripiano della scala, di fronte all'ascensore. Detto immobile ha una superficie netta di circa 109 m², oltre a deposito (6,70 m²), n.2 balconi a livello ed un terrazzo (per complessivi 133,00 m²) costituente la copertura di parte della mansarda in oggetto, e in piccola parte delle altre due mansarde del quarto piano e della cassa della scala B. Confina a nord con proprietà p.lla 5046, ad est con sub 1 (cortile comune), a sud con vano scala e vano ascensore, ad ovest in parte con il sub 20 ed in parte con il sub 1 (cortile comune), riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 45, P.lla 5026, sub 40 (ex sub. 19), Via San Gennaro, piano 4°-5°, interno 10, scala B, z.c. 2, categoria A/2, classe 3[^], cons. 4,0 vani, R.C. € 309,87;

-Box-garage di circa metri quadrati ventisette, sito al piano terra del corpo di fabbrica "B", distinto con il numero interno 3; confinante a nord con area condominiale di manovra, ad est con corsia condominiale coperta, a sud con altra U.I.U., ad ovest con locale autoclave condominiale. Riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 45, P.lla 5026, sub. 32, Via San Gennaro, piano S1, interno 3, scala B, z.c. 2, cat. C/6, cl. 6, mq. 27, R.C. € 86,45;

Gli immobili sono occupati dal debitore esecutato ed il suo nucleo familiare.

Il prezzo base di asta, è di **€.267.000,00** . L'offerta minima presentabile è **€.200.250,00** di Nel caso in cui il prezzo offerto sia inferiore (fino a detto limite di $\frac{1}{4}$) rispetto a quello base, ex art. 572 c.p.c., sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano presentate istanze di assegnazione ex art.588 c.p.c.

PROVENIENZA DEL CESPITI

Lotto 1

Dalla documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c. e dalla perizia estimativa redatta dal CTU Arch. Elisabetta Iorio e depositata in cancelleria, risulta che l'immobile de quo è pervenuto al debitore esecutato in virtù del seguente titolo:

- Atto di Compravendita del 30.05.2005, rep. n. 107138, racc. n. 11290, rogato dal notaio Francesco Maddalena in Napoli, trascritto il 01.06.2005 ai nn. 28061/15530, a favore di OMISSIS per la quota di 1/1 della piena proprietà, contro OMISSIS - per l'intero diritto di usufrutto e dai sigg. OMISSIS quale bene personale e dai sigg. OMISSIS per la quota di un terzo ciascuno di nuda proprietà.
- Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito per Notar Dott. Pasquale Liotti in Caserta del 26.06.1992 rep.24772 registrato a Caserta il 14.07.1992 al n.5100 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere il 22.07.1992 ai nn.19888/16637 e 19889/16638.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella certificazione notarile e nella trascrizione di pignoramento e consente di individuare il bene pignorato.

IL LOCALE TERRANEO risale agli anni „60.

- Non ricade su suolo demaniale;
- Non è riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico ai sensi degli artt. 1 e 3 della legge 1089/1939 e succ. mod.;
- La p.lla 5112 del foglio 500 al catasto terreni, è classificata in zona omogenea "A3"

Centro urbano, area di interesse ambientale costituita dalle frange periferiche del centro di Caserta e della parte antica dell'abitato di Aldifreda.

1) Licenza edilizia n.11/64 del 29.01.1964;

2) Successive varianti in corso d'opera come la licenza edilizia n.29/66, la n.87/66 e la 101/66;

3) Licenza di agibilità n. 348 per n.9 negozi, di cui fa parte il negozio oggetto di pignoramento, del 18.05.1966.

4) Permesso a Costruire n.178/08 del 13.11.2008 (Prot. n.103493), avente ad oggetto la costituzione di due unità derivate dal frazionamento del negozio ubicato a piano terra del fabbricato alla Via Don Bosco n.13 (seguita da VARIAZIONE CATASTALE del 19.11.2008, Pratica n. CE0529411 in atti dal 19.11.2008 DIVISIONE CON CAMBIO D'USO n.29501.1/2008);

5) CILA Prot. 0083528 del 02.09.2020, a cura del conduttore, l'intervento consiste in lavori di manutenzione straordinaria riguardanti la creazione di un secondo bagno per adeguarsi alla normativa vigente e la posa in opera di divisori in cartongesso per adeguare l'unità commerciale ad attività di estetista e parrucchiere, adeguamento delle finiture interne ed infine opere di tinteggiatura interna
Per ogni ulteriore informazione si rimanda al testo integrale della perizia depositata in cancelleria e pubblicata sul sito Internet www.spazioaste.it

Lotto 2

Dalla documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c. e dalla perizia estimativa redatta dal CTU Arch. Elisabetta Iorio e depositata in cancelleria, risulta che l'immobile de quo è pervenuto al debitore esecutato in virtù del seguente titolo:

- atto pubblico di Compravendita del Notaio Dr. Francesco Maddalena di Napoli del 11.03.1997, Rep.105542/Racc. 7533, registrato presso l'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli il 27.03.1997 al n.5926 serie I° mod.71/M e trascritto a S. M. Capua Vetere il 15.03.1997 ai nn.7122/5651, dalla società OMISSIS;
- Alla società OMISSIS, con atto pubblico di Compravendita del Notaio Dr. Francesco Sena di San Giorgio a Cremano (NA) del 16.10.1985, registrato in Napoli - Ufficio Atti Pubblici - il 04.11.1985 al numero 13797/B, trascritto il 17.10.1985 ai nn.17889/15621, il suolo su cui insiste il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili in oggetto, lo acquistò dalla società OMISSIS;

- Alla OMISSIS con atto pubblico di Compravendita del Notaio Dr. G. Musto di Caserta (CE) del 09.09.1982, registrato in Caserta il 29.09.1982 al numero 2657, trascritto in Santa Maria Capua Vetere il 30.09.1982 ai nn. 21832/19802, il suolo era pervenuto dalla società OMISSIS;
- Alla OMISSIS con atto pubblico di Compravendita del Notaio Dr. G. Musto di Caserta (CE) del 25.05.1981, registrato in Caserta il 15.06.1981 al numero 5274, trascritto in Santa Maria Capua Vetere il 17.06.1981 ai nn. 12137/11585, il suolo era pervenuto dai sigg.ri OMISSIS;
- Ai sigg.ri OMISSIS il suolo era pervenuto per successione del sig. OMISSIS (nato a Caserta il 02.05.1894 ed ivi deceduto, ove aveva il suo ultimo domicilio e la residenza). Il 07.02.1975 la successione è stata denunziata presso l'Ufficio Successioni di Caserta al numero 55, volume 303.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE Lotto 2

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella certificazione notarile e nella trascrizione di pignoramento e consente di individuare il bene pignorato.

Il parco "Le Rose" è costituito da 2 corpi di fabbrica di tre piani fuori terra, con copertura a tetto e da un piano seminterrato. Per la sua interezza la destinazione è ad alloggi per civili abitazioni, tranne parte del piano terra antistante e fronteggiante Via S. Gennaro che è destinato a negozi.

Il complesso immobiliare è stato costruito a seguito del rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- 1) Concessione edilizia n.21/82 del 04.03.1982 rilasciata al sig. ... e successivamente volturata in data 20.05.1982 (Prot.9861).
- 2) Concessione edilizia n.355/91 del 29.10.1991 per completamento lavori rilasciata alla ...
- 3) Concessione edilizia n.286/93 del 25.11.1993 per variante architettonica in corso d'opera

4) Collaudo statico depositato presso il Genio Civile di Caserta il 19.05.1993 (Prot. n.19582) ai sensi della legge n.1086 del 05.11.1971 ed il collaudo finale del 16.06.1994 a firma dell'Ing.

5) Certificato di abitabilità/agibilità (C.E. n. 355/91-286/93), Pratica n.82/97 del 04.04.1997 rilasciato al sig. ..., in qualità di Amm.re della ...

6) Concessione edilizia in sanatoria n.1669/98 del '98 rilasciata il 03.11.1998 al sig. ... per il cambio di destinazione d'uso da sottotetto ad appartamento in Caserta (frazione Falciano), Cond.nio "Le Rose", piano quarto, scala B.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene è sprovvisto dell'attestato di qualificazione energetica AQE e/o ACE di cui al D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i. e/o APE di cui al D.L. n.63/2013 e s.m.i. nonché delle apposite relazioni tecniche inerenti la conformità degli impianti (o per lo meno queste non mi sono state esibite e/o rese note).

Per ogni ulteriore informazione si rimanda al testo integrale della perizia depositata in cancelleria e pubblicata sul sito Internet www.spazioaste.it

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

L'offerta potrà 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 singolo lotto posto in vendita.

L'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art.12 del DMn.32/2015, precisando che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TNR, escludendo le lettere.

L'offerta deve contenere:

a) i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);

- b) l'indirizzo di 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 (es. 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) ed i contatti; se l'offerente è minorenni 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;
- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) La documentazione attestante il versamento (copia della contabile dell'avvenuto pagamento) effettuato sul conto cauzione **dedicato al "Tribunale di Santa Maria Capua Vetere "recante il seguente IBAN : IT 40 N 08987 75040 000000003738** - dell'importo della cauzione;
- b) 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenni, interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) 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;

- e) 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.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- b) 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. 68/2005; 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. (fermo restando 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)
- c) L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati 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 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 precisa che:

A) esclusivamente 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 si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato: **gabriela.napoli@odcecnapoli.it**;

B) 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 intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione, **nella misura del 10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico bancario sul Conto Bancario vendita dedicato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere recante il seguente IBAN : IT 40 N 08987 75040 000000003738 - dell'importo della cauzione;

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.94/2023 R.G.E-. lotto 1, lotto 2 versamento cauzione," dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito, previo impulso del delegato, a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse,

indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie

ASTE GIUDIZIARIE® ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali avverranno tramite il portale del gestore delle vendite telematiche www.spazioaste.it 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.

Nello specifico, **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 sito www.spazioaste.it accedendo alla stessa (tramite credenziali personali).

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo P.E.C. indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso, 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.

L'offerta presentata è irrevocabile.

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**;
- 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 una unica offerta nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a 5 (cinque) minuti ;

- 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 al completamento delle verifiche di ammissibilità e comunque successivamente **alle ore 11:00 del 27/01/2026** (avvio operativo previsto alle ore 11:30).

- La gara avrà termine trascorse 24 ore dall'avvio: **28/01/2026, ore 11:30**.
- La deliberazione finale sulle offerte avrà luogo il 28/01/2026, dopo le ore 11:00 (prevista ore 12:00) presso l'aula vendite delegate;

- **Precisazioni:** se la scadenza cadesse in giorno festivo, la scadenza si intende prorogata al primo giorno non festivo successivo; i giorni di gara non coincideranno con sabato e domenica.

1) l'avvio della gara è sempre subordinata all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell' offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata, 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;

2) decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it) comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata comunicando al professionista l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità del professionista di procedere direttamente con il download dal sito del gestore);

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'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:

- 1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 3) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà, conseguentemente:

- a) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- b) fissare all'assegnatario termine non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- c) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del Decreto di Trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del Decreto ex art. 586 c.p.c.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta, dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di **120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva** (ed anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato).

Il versamento del **saldo prezzo** deve aver luogo con bonifico bancario sul conto corrente intestato: **Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Proc. Esec. R.G.E. n. 94/2023**

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.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del Testo Unico Legge Bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di vendita) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperto da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, D. Lgs. n. 385/1993.

SALDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà versare un importo pari al 20% (venti per cento) per tutte le tipologie di immobili, del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento, si redigerà un prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (compreso la quota del compenso ai sensi del D.M.n.227 del 2015) e si procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

Il saldo spese dovrà essere versato con bonifico bancario sul conto corrente intestato:

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Proc. Esec. R.G.E. n. 94/2023

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; gli interessati devono inoltrare richiesta di visita attraverso il portale delle vendite (PVP)

Si precisa:

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenuti all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
 - Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario;
 - La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata dal custode giudiziario, ove l'aggiudicatario lo manifesti, con istanza scritta da trasmettere al Professionista Delegato, prima del deposito nel fascicolo telematico, - da parte del PD- della bozza del Decreto di Trasferimento, la volontà di liberazione, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.
 - Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi potrà, eventualmente, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.
- Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591 bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- 1) Inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art.490 c.p.c. almeno 70 (settanta) giorni prima della data fissata per la vendita;
- 2) Pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sul sito internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it, www.astelegale.net; www.astemobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it www.spazioaste.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita;
- 3) Inserzione per estratto, nel termine di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita sul **quotidiano Il Mattino**;
- 4) Divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in n. 500 missive pubblicitarie attraverso il sistema Postaltarget, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi.
- 5) Pubblicazione tramite il sistema Rete Aste Real Estate sui siti internet Csa.it, Idealista.it , almeno 40 (quaranta)giorni prima della vendita fissata;
- 6) Virtual tour 360° a cura di Aste Giudiziarie In linea spa

L'avviso sarà inoltre comunicato, almeno 30 giorni prima della vendita, ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c..

Per ogni informazione, rivolgersi al professionista delegato/custode Dott.ssa Gabriela Napoli , con studio in Napoli alla Via Carlo Poerio n.89/A, tel. 081/18175299 ed in particolare, tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio o presso il luogo indicato nel presente avviso, sotto la sua responsabilità.

Santa Maria Capua Vetere 11.11.2025

**Il Professionista Delegato
Dott.ssa Gabriela Napoli**