



TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V.
IV Sezione civile

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Il sottoscritto **Domenico D'Acquisto**, dottore commercialista con studio in Aversa (CE) al Viale Olimpico n. 182, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita in virtù dell'ordinanza di delega del **G.E. dr.ssa Giuseppina Vecchione** del 20 novembre 2025 nel giudizio di esecuzione n. **94/2024 R.G.E. promosso da:**

- *Omission;*
 - *contro*
 - *Omission*

Rilevato che va disposta la vendita:

Letti gli art. 591 bis e 576 e segg. del C.P.P.



AVVISA

che il giorno 04 marzo 2026 alle ore 10,30 presso il Tribunale Civile di Santa Maria C.V. (CE), sito alla Via Albana n. 73, nell'aula dedicata alla celebrazione delle vendite telematiche, si procederà davanti a sé alla

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

degli immobili di seguito descritti ed alle condizioni sotto riportate.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Villa con annesso garage ubicata in Maddaloni (CE) alla Via Sant'Eustachio 203.

La villa, identificata con il sub 1, è composta da **quattro piani**: piano seminterrato, piano terra (rialzato), piano primo e piano secondo. Inoltre, il piano copertura è a terrazzo ed è raggiungibile dalla scala a chiocciola posta al piano secondo.

Il piano seminterrato presenta un vano scala, una cucina, un bagno di accesso dalla cucina, ed un deposito accessibile dal garage. Il piano terra (rialzato) presenta un cortile, un soggiorno con scala interna, due disimpegni, un bagno, una sala da pranzo che accede alla cucina, un balcone con accesso dalla cucina e dalla sala da pranzo, un vano scala di accesso al piccolo terrazzo. Il piano primo presenta un disimpegno di accesso con scala, quattro camere da letto, un bagno e un balcone. Il secondo piano presenta la scala che giunge al disimpegno di accesso al terrazzo, allo stenditoio, al bagno e al locale con scala a chiocciola tramite la quale si arriva al piano copertura con terrazzo.

Il Garage, identificato con il sub 2, posto al piano seminterrato a cui si accede anche dall'interno.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.E.U. nel Comune di Maddaloni Foglio 5, Part. 5581, Sub. 1, Categoria A2, cl. 4, vani 12,5, R.C. € 1.162,03 (Villa) e al Foglio 5, Part. 5581, Sub. 2, Cat. C6, cl. 2, consistenza 57 mq., R.C. € 103,30 (Garage).

CONFINI

La villa unifamiliare confina con Via Sant'Eustachio, con Proprietà xxxx/ed altri e/o aventi causa (foglio 5 particella 794 vari sub), con Proprietà xxxx e/o aventi causa (foglio 5 particella 5582) e con Proprietà xxxxx ed altri e/o aventi causa (foglio 5 particella 5244 vari sub). Il garage e il ripostiglio confinano con Via Sant'Eustachio, con Proprietà xxxx /ed altri e/o aventi causa (foglio 5 particella 794 vari sub) e con Proprietà xxxx e/o aventi causa (foglio 5 particella 5582).

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Come riportato nella Perizia in atti dall'Esperto stimatore **Arch. Carozza Michela** cui integralmente ci si riporta per più dettagliate notizie, la Villa unifamiliare ed il garage, sono stati edificati a seguito di Concessione Edilizia n. 16 del 22/02/1999 cui sono seguite:

- In data 20/04/1999 Variante alla Concessione n. 16/1999 con DIA prot. n. 9758;
 - In data 9/12/1999 DIA in variante prot. n. 31359;
 - In data 06/04/2000 DIA in variante prot. n. 10196;
 - In data 22/05/2000 DIA in variante prot. n. 13608;
 - In data 13/03/2003 al n. prot. 9113 è stata protocollata la Comunicazione ultimazione lavori.

Infine, In data 02/10/2007 al n. prot. 30367 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità del fabbricato bifamiliare per civili abitazioni.

Relativamente alla VILLA l'E.S., a seguito di sopralluogo, ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi, i grafici allegati alla DIA in variante prot. n. 13608 e la planimetria catastale del sub 1, più precisamente:

AL PIANO SEMINTERRATO: il deposito (in planimetria catastale denominato locale di sgombro) è stato diviso in due ambienti, uno accessibile dal vano scala e divenuto cucina, mentre l'altro locale è divenuto un unico deposito, accessibile dal garage (sub 2), inoltre è stato demolito il tramezzo di divisione tra ripostiglio e deposito. Sia all'ingresso della cucina che nel vano scala, e nel deposito, sono stati realizzati dei gradini, ma non riportati nè nei grafici di progetto nè in planimetria catastale. Infatti i locali del piano seminterrato sia dai grafici di progetto che da planimetria catastale risultano avere un'altezza di m 3,45, mentre da sopralluogo risulta un'altezza di m 2,98 in cucina e un'altezza di m 2,53 per il deposito. Infine, il bagno, accessibile dalla cucina, risulta da planimetria catastale avere destinazione d'uso ripostiglio.

AL PIANO TERRA: Il tramezzo d'ingresso della sala pranzo risulta traslato in avanti rispetto al muro maestro; quindi, rispetto a quanto riportato nei grafici e in planimetria catastale la sala da pranzo si presenta più grande. Inoltre, il tramezzo tra la cucina ed il bagno è stato spostato rendendo la cucina più grande, così come il tramezzo di divisione tra i due disimpegni è stato realizzato in modo da rendere il disimpegno d'ingresso più grande.

AL PIANO PRIMO: lo studio è divenuto camera da letto 4. Il ripostiglio previsto nei grafici di progetto e in planimetria catastale non è stato edificato per realizzare un'unica camera da letto.

AL PIANO SECONDO: al piano secondo sono stati realizzati uno stenditoio con finestre, un bagno adiacente al disimpegno della scala, un disimpegno che giunge sia al terrazzo che ad un locale con una scala a chiocciola che giunge al piano copertura/terrazzo. Dai grafici di progetto risultano esclusivamente la scala di collegamento con gli altri piani, il terrazzo con fioriere ed il disimpegno, mentre la planimetria catastale riporta lo stenditoio con finestrini, accessibile dal terrazzo. In merito alla diversa realizzazione delle tramezzature del piano terra e primo si dovrà procedere alla presentazione presso il Comune di Maddaloni di una CILA in Sanatoria e Variazione Docfa per corretta distribuzione interna. Si precisa che le destinazioni d'uso del bagno e della cucina al piano seminterrato e della camera da letto 4 al piano primo dovranno essere ripristinate alla originaria destinazione d'uso, rispettivamente in deposito, in ripostiglio e in studio.

Inoltre, in merito alle difformità relative alle altezze del piano seminterrato e alla chiusura del terrazzo del piano secondo con la realizzazione del bagno, l'E.S. non può attestare con certezza la sanabilità delle stesse. Pertanto, per tutte le irregolarità urbanistiche, poiché l'E.S. non può essere a conoscenza dell'orientamento specifico dell'Ufficio nella presentazione di una istanza di sanatoria futura e nell'applicazione degli oneri urbanistici e dei costi di sanatoria da corrispondere, per le succitate irregolarità edilizie la scrivente, non ha quindi operato simulando i costi necessari per la pratica in sanatoria (oneri e spese), ma ha eseguito una stima prudenziale calcolando una decurtazione forfettaria del valore di stima nella misura del 10%.

Relativamente al GARAGE l'E.S., a seguito di sopralluogo, ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi, i grafici allegati alla DIA in variante prot. n. 13608 e la planimetria catastale del sub 1, più precisamente:

AL PIANO SEMINTERRATO: il garage sia dai grafici di progetto che da planimetria catastale risulta avere un'altezza di m 3,45, mentre da sopralluogo risulta un'altezza di m 2,98. Inoltre, il ripostiglio, da grafico di progetto risulta accessibile direttamente dalla rampa carrabile, mentre da planimetria catastale risulta più piccolo ed accessibile da una porta. Allo stato attuale il ripostiglio presenta la consistenza dello stato dei luoghi conforme a quanto riportato nel grafico di progetto, ma risulta collocata una porta d'ingresso al locale, come si evince dai grafici a firma dell'E.S.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione è occupato dagli esecutati.

VALORE D'ASTA / PREZZO DI RIFERIMENTO:

euro 372.572,00

OFFERTA MINIMA:

euro 279.429,00



CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA



- **IL GESTORE** della vendita telematica é: [EDICOM SERVIZI s.r.l.](#);
- **IL PORTALE** del gestore della vendita telematica é: [www.doauction.it](#);
- **IL REFERENTE** incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato **dott. Domenico D'Acquisto**;
- **LE OFFERTE DI ACQUISTO** dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 23,59 del giorno precedente la data della vendita e precisamente del giorno 03.03.2026

La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa ha luogo tramite l'area riservata del sito [www.doauction.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 all'avvio della gara, la quale avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità 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 di Santa Maria Capua Vetere.

OFFERTA DI ACQUISTO

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 [www.doauction.it](#), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del bollo (€16,00).

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere **allegati** i seguenti documenti:

- a. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto “cauzione” della procedura dell’importo della cauzione e della marca da bollo;
- b. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, allegare 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);
- c. se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, allegare 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;
- d. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, allegare 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, allegare copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- f. la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o la elezione di un domicilio digitale speciale ai sensi dell'art.174 disp att. c.p.c. novellato dal D.lgs. 31.10.2024 n. 164 (c.d. Correttivo Cartabia)

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta di 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 un'attenta consultazione dei manuali disponibili sul sito pvp.giustizia.it.

L'offerta va, in via alternativa:

- **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 (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);

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.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).

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 la automatica esclusione di tutte le offerte presentate dal medesimo.

Si precisa che, 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 - PEC del professionista delegato domenico.dacquisto@commercialistinapolinord.it; 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 venga 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.

ASTE GIUDIZIARIE



CAUZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'importo della cauzione fissato nella misura **di almeno il 10% del prezzo offerto**, dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (Tribunale di Santa Maria C.V. RGE 94/2024") acceso presso la "Banca di Credito Cooperativo S. Vincenzo de' Paoli" avente il seguente **Iban**:

IT13 Z089 8775 0200 0000 0303 005

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accreditto in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci; la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

FSAMF DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- 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;

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; il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- a. se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia 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 (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia 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 ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibrazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

il professionista procederà anzitutto ad avviare **la gara tra gli offerenti** con la modalità della

GARA TELEMATICA ASINCRONA SULL'OFFERTA PIÙ ALTA SECONDO IL SISTEMA DELLA UNICA OFFERTA SEGRETA

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

- a. I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare l'offerta in aumento esclusivamente on-line tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- b. Ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
- c. Ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;
- d. La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia 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;

- e. La gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara;

f. 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 della aula dedicata.

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:

La migliore offerta sarà individuata 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;

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 delibrazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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.

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 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 effettuare il versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Il versamento del **saldo del prezzo** deve aver luogo con le **seguenti modalità:**

- consegna al professionista delegato di un **assegno circolare non trasferibile** intestato a "Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, procedura esecutiva, n. 94/2024 R.G.E.";
- **bonifico bancario** sul conto corrente "Procedura – vendita" intestato alla Procedura. **In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al Delegato le coordinate del conto bancario "Procedura – vendita".** Si precisa che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario, ai sensi del novellato art.587 c.p.c. (D.lgs. 31.10.2024 n. 164 c.d. Correttivo Cartabia) **a pena di decadenza**, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 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).

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione viene revocata e **le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa.**

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, **l'aggiudicatario deve depositare** una somma a titolo forfettario per **gli oneri e le spese di vendita** che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

La somma forfettaria in questione deve essere pari:

- in via generale, al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione;
- per i soli terreni agricoli, al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione;

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (credитore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme);

PRECISAZIONI

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 47/1985).

La vendita ha luogo 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 e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata.

L'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici 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 possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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** dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;
2. Inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo **www.astegiudiziarie.it** almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. invio almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di **n. 500 missive** pubblicitarie con il sistema Postaltarget a

- residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
4. pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet **Casa.it** e **Idealista.it** – almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima;
 5. pubblicazione – tramite il servizio “Social Media Marketing” fornito da Aste Giudiziarie In linea 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;
 6. pubblicazione – ove il gestore della vendita designato sia diverso da Aste Giudiziarie In linea ed ammesso che fornisca il predetto servizio – 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;
 7. realizzazione a cura di Aste Giudiziarie In linea S.p.A. del **virtual tour 360°** dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno **visionare l'immobile** facendone richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche rivolgendosi al Custode Giudiziario, **dott. Domenico D'Acquisto**, con studio in Aversa (CE) al Viale Olimpico n. 182, telefono **081 19751643**, Cell. **340.2752786**, mail: m.dacquisto@gmail.com che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita e fornire agli interessati ogni informazione in ordine alle modalità di partecipazione alla vendita, illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo. Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la Cancelleria dell'espropriaione immobiliare.

Aversa, 13 dicembre 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Domenico D'Acquisto

