

TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V.
IV SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Simona DI RAUSO
(Ex Dott.ssa Elmelinda MERCURIO)

AVVISO DI VENDITA
CON MODALITA' TELEMATICHE

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 99/2025

(Custode e Professionista delegato alla vendita: Avv. Maurizio Leopoldo)

Il sottoscritto, avv. Maurizio Leopoldo, con studio in Napoli alla Via Michele Kerbaker n. 89, pec: maurizioleopoldo@avvocatinapoli.legalmail.it, e-mail: studiolegale@malagridaleopoldo.it professionista delegato dalla Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Elmelinda Mercurio della 4^a Sezione Civile – Sezione Esecuzioni immobiliari - del Tribunale di Santa Maria C.V. al compimento delle attività previste dagli artt. 569 e 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva R.G.E. n. 99/2025,

- vista l'Ordinanza emessa in data 18 dicembre 2025, con la quale la G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio nominava il sottoscritto Custode dei beni pignorati;
- vista l'Ordinanza di delega alla vendita emessa dalla G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio in data 11 giugno 2026;
- visti gli artt. 569 e ss. e l'art. 591-bis c.p.c.,

AVVISA

Che il **giorno GIOVEDI' 22 (VENTIDUE) del mese di OTTOBRE dell'anno 2026 alle ore 12,00 (dodici)** con il prosieguo presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, alla Via Albana, nell'aula all'uopo destinata (primo piano stanza 156), innanzi al professionista delegato, si procederà alla:

VENDITA
CON MODALITA' TELEMATICHE
E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA
DEL LOTTO UNICO APPRESSO DESCRITTO

composto da n. 1 immobile di seguito descritto e meglio riportato in perizia, oggetto della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp.att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

Si precisa che:

1. le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi **entro**

MERCOLEDI' 21 (VENTUNO) del mese di OTTOBRE dell'anno 2026;

2. 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;
3. nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'Ordinanza di vendita;
4. all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime si procederà, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

OGGETTO DELLA VENDITA

piena ed intera proprietà 1/1 (bene personale)

dell'immobile qui di seguito descritto costituente:

LOTTO UNICO

appartamento (subalterno 2 al piano 1), porzione immobiliare di un fabbricato a tre livelli fuori terra, ad uso residenziale, ubicato in Marcianise (CE) alla Via Pier Capponi n. 14 (già n. 6) con varco d'ingresso direttamente sul fronte strada, tramite un cancello automatizzato carrabile/pedonale che si apre su un androne e su un'ampia corte comuni da cui si accede, tramite un cancello in ferro interno, allo specifico corpo scala comune dell'ala di fabbrica contenente i due cespiti pignorati, dei quali solo quello in oggetto (subalterno 2 piano 1) effettivamente commerciabile.

Nello specifico, l'appartamento presenta doppio accesso dal pianerottolo del corpo scala comune, di cui quello a destra introduce a due camere (1 e 2), mentre l'altro, ora sulla sinistra (originariamente al centro), introduce direttamente a un ambiente adibito a zona giorno (salone), a un disimpegno che consente l'accesso a un bagno cieco e a un'ampia zona pranzo con camino angolare alla quale è annesso un piccolo vano adibito ad angolo cottura (cucinino). Tutti i vani (H = m.3,20) di entrambe le porzioni, ad eccezione del bagno, risultano aerati ed illuminati direttamente per mezzo di finestre e balconi che prospettano sull'area comune del fabbricato e, in parte, sul fronte strada.

Nell'insieme, il Lotto Unico ha una Superficie Commerciale pari a mq 138,00.

Inoltre, l'alloggio confina a nord con particella 712 (Regione Campania: demanio ramo idrico), a est con via comunale Pier Capponi su cui è l'accesso comune dal civico n. 14 (già n. 6), a sud con appartamento adiacente (altra ditta) insistente sullo stesso lotto (p.lla 5807, già 962) e, in parte, su cortile comune, mentre a ovest prospetta sempre su cortile comune (giardino) che, tramite il muro di confine risulta adiacente alle particelle 5367 e 6115 (altre ditte); il tutto salvo se altri.

È riportato nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise (CE) al Foglio 6, Particella 5807, subalterno 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 4,5, Superficie catastale mq 136,00 (totale escluse aree scoperte mq 134,00), rendita € 348,61.

Il descritto stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale acquisita, ad eccezione di variazioni della distribuzione funzionale interna, individuabili nell'abbattimento e/o nella differente disposizione di alcuni tramezzi, nello spostamento di una porta, nell'inserimento di una finestra.

Invece, sin da ora, **si segnala la non corretta e completa restituzione grafica dell'intero fabbricato sulla particella catastale individuata (p.lla 5807), corrispondente al lotto edificato.**

Al riguardo, per regolarizzare tale situazione (aggiornamento planimetria catastale, nonché corretto inserimento della sagoma dell'immobile sul lotto) risulta necessaria una pratica alquanto articolata (DOCFA x agg. planimetria + eventuale PREGEO/tipo mappale + rettifiche), da presentare presso l'ufficio competente.

Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato originario, a soli due livelli (Piano Terra/Piano 1), è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli assentiti:

- Licenza Edilizia n. 661/1961 del 03/03/1961 per la realizzazione del piano terra → (documentazione assente);
- Licenza Edilizia n.4701/77 del 12/05/1977 per l'ampliamento del piano primo, intestato all'originaria proprietaria, riguardante la porzione di fabbrica contenente il cespite pignorato → (presenza di documentazione schematica, grafici difformi rispetto allo stato dei luoghi);
- Licenza Edilizia n.2646/1992 (variante alla C.E. n.4701/77), sempre relativa al piano primo, risulta intestata ad altra ditta e non riguarda la porzione di fabbrica contenente il cespite pignorato → (presenza di documentazione schematica).

Per quanto sopra espresso, è evidente che **sono emerse difformità, consistenti in una diversa distribuzione funzionale degli ambienti interni nonché nel differente posizionamento della scala interna.** Le stesse appaiono potenzialmente sanabili, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità), ma resta inteso che **la verifica puntuale della sanabilità è demandata agli uffici tecnici comunali competenti.**

A seguire, non risultano presentate ulteriori istanze, né rilasciati ulteriori titoli urbanistici.

Inoltre, sulla base dell'esigua e vetusta documentazione esaminata e acquisita presso l'UTC del Comune di Marcianise (CE), per il suddetto fabbricato e/o per le singole unità immobiliari in esso comprese, **non è stato rinvenuto alcun Certificato di Agibilità/Abitabilità, né alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE).**

Da ultimo, non risulta ordine di demolizione del bene.

N.B.: Da ultimo, invece, va precisato che l'originario lastrico solare dell'appartamento oggetto di stima è stato sostituito (c.a. anni 2000) dalla realizzazione di una sopraelevazione (Piano 2/sottotetto) "abusiva" corrispondente all'altro cespite (subalterno 6 al Piano 2) oggetto dello stesso pignoramento (ma non oggetto dell'ordinanza di delega).

Tale unità immobiliare risulta oggetto di un provvedimento di demolizione da parte dell'Autorità Giudiziaria (Sentenza n. 364/2012 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere e Sentenza n.1224/2019 di conferma da parte della Corte di Appello di Napoli).

Al riguardo, si ritiene opportuno indicare che un manufatto con ordine di demolizione non solo non ha valore autonomo positivo, ma anzi genera un “*onere reale*” per l’eventuale aggiudicatario, corrispondente ai “*costi per la demolizione*”.

PREZZO DI RIFERIMENTO / VALORE D’ASTA DEL LOTTO UNICO:

PREZZO BASE € 38.000,00 (eurotrentottomila//00) con la precisazione che l’offerta minima presentabile dal partecipante alla vendita potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, ossia la professionista delegata potrà ritenere valida l’offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato, quindi una **OFFERTA MINIMA pari a € 28.500,00 (euroventottomilacinquecento//00)**.

MODALITA’ DELLA VENDITA TELEMATICA

- Il gestore della vendita telematica è **ZUCCHETTI**.
- Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.fallcoaste.it**.
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la professionista delegata **avv. Maurizio Leopoldo**.

OFFERTA

L’offerta può 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.fallcoaste.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell’importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l’apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l’accesso, l’utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l’ufficio giudiziario (Tribunale di Santa Maria Capua Vetere), l’anno e il numero di ruolo della procedura (R.G.E. 99/2025), i dati identificativi del bene per il quale si propone l’offerta, il referente della procedura (avv. Maurizio Leopoldo), la data e l’ora fissati per l’inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante “*partecipa*” per accedere ad una procedura guidata che consente l’inserimento dei dati e dell’eventuale documentazione necessaria.

CONTENUTO DELL’OFFERTA

L’offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che non potrà presentare nell’ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;

- b) l'indirizzo della 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 (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 col coniuge) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'indicazione del LOTTO UNICO per cui si presenta l'offerta, 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. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO dovranno essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione di tutti i documenti di vendita pubblicati, della perizia di stima e della certificazione notarile, nonché di accettare il regolamento di partecipazione.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta devono essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti:

- I. una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- II. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto "cauzione";
- III. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- IV. se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- V. 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;
- VI. 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;
- VII. 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 potrà essere:

1. sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure, in via alternativa, essa potrà essere:

2. 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 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.

3. L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità 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 comunica, inoltre, che:

- 4. 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 potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato: maurizioleopoldo@avvocatinapoli.legalmail.it;
- 5. 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 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 (salve le determinazioni di competenza della professionista delegata circa l'ammissibilità dell'offerta).

CAUZIONE

1. **L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% (DIECI PER CENTO) del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite **bonifico bancario** sul conto corrente bancario denominato "*conto cauzione*" ed intestato "*Tribunale di Santa Maria C. V. Procedura esecutiva R.G.E. 99/2025 c. cauzione*" recante il seguente **codice IBAN**:

IT 78 X 05142 75040 CC1646068013

(I TI SETTE OTTO ICS ZERO CINQUE UNO QUATTRO DUE SETTE CINQUE ZERO QUATTRO ZERO CI CI UNO SEI QUATTRO SEI ZERO SEI OTTO ZERO UNO TRE)

2. Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 99/2025 R.G.E. versamento cauzione*", dovrà essere effettuato dall'offerente in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, con l'avvertimento che **qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse la professionista delegata non riscontri l'accredito delle somme sul conto intestato alla procedura L'OFFERTA SARA' CONSIDERATA INAMMISSIBILE**.
3. **Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (DIECI PER CENTO) del prezzo offerto.**
4. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

ESAME DELLE OFFERTE

1. L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.fallcoaste.it** attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale.
2. 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.
3. Specificamente,
 - 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 portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, **almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita**, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

4. Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte la professionista esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati, procedendo – all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.
5. **Si evidenzia che l'esame delle offerte inizia nell'orario stabilito della vendita, però, in presenza di più offerte, detto esame può richiedere del tempo, anche più di un'ora, per cui gli offerenti sono invitati a non inviare solleciti, ma è auspicabile che attendano pazientemente che la propria offerta sia esaminata e che siano ammessi alla eventuale gara.**
6. Si precisa che 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.
7. **Saranno dichiarate inefficaci:**
 - le offerte pervenute oltre il termine fissato;
 - le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta);
 - le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

1. Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**
 - (a) se l'offerta sia **pari o superiore al VALORE D'ASTA** indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
 - (b) se l'offerta sia **inferiore al VALORE D'ASTA** indicato nel presente avviso di vendita (comunque nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista redigerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.
2. Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista delegato:
 - individuerà la migliore offerta, 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 saldo prezzo;

(d) a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

- inviterà gli offerenti alla **GARA** che si svolgerà con modalità telematica **ASINCRONA** sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

3. In particolare per lo svolgimento della **GARA**:

- 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 un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;**
- 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 nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte in un momento successivo alle ore 11,30 del giorno indicato per la vendita, nei locali del Tribunale e secondo la prenotazione dell'aula all'uopo dedicata;
- la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui la professionista ha avviato la gara.

4. 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 12,00 del giorno indicato e sempre nei locali del Tribunale secondo la disponibilità dell'aula dedicata.

5. Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate alla professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultima;
- 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.

6. 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 comunichi al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al *download* del report dal sito del gestore.

7. La professionista delegata, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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

SALDO PREZZO

1. Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello di legge, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.**
2. Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo mediante **bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato a “*Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Proc. R.G.E. 99/2025*”, sull'IBAN che verrà comunicato dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione.
3. Il bonifico, con causale “*Proc. Esecutiva n. 99/2025 R.G.E. versamento saldo prezzo*” dovrà essere eseguito **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, a meno che l'offerente non abbia indicato nella propria offerta un termine più breve.**
4. Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.
5. 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.

FONDO SPESE

1. L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e sempre **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico **pari indicativamente al 20% (VENTI PER CENTO) del prezzo di aggiudicazione** salva la diversa determinazione del fondo spese a cura della professionista delegata in relazione all'importo concretamente dovuto dall'aggiudicatario, **che potrebbe anche essere superiore o inferiore al 20%.**

2. Il fondo spese dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Santa Maria Capua Vetere procedura esecutiva R.G.E. 99/2025”** oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al **“Tribunale di Santa Maria Capua Vetere procedura esecutiva R.G.E. 99/2025 c. spese”** vincolato all’ordine della professionista delegata (**NON E’ LO STESSO IBAN DELLA CAUZIONE E NON E’ LO STESSO IBAN DEL SALDO PREZZO**). In tal caso, l’aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al professionista delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l’importo del fondo spese;
3. Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico.
4. **L’emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all’esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell’aggiudicatario.**

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

1. 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).
2. Alla scadenza del detto termine, il professionista delegato rappresenterà al Giudice se la dichiarazione sia stata resa oppure no e tanto al fine di consentire al Giudice l’adozione delle determinazioni conseguenziali.
3. In ogni caso, la detta dichiarazione deve essere sempre allegata alla bozza del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- A. La presente vendita giudiziaria avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e così come pervenuto all’esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura.
- B. 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.

- C. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico della procedura e a cura della professionista delegata. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.
- D. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, a meno che l'aggiudicatario/assegnatario non lo esoneri espressamente.
- E. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- F. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.
- G. Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Simona Di Rauso (ex Dott.ssa Elmelinda Mercurio) sezione civile 4^a - esecuzioni immobiliari, Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.
- H. A norma dell'art. 591 bis c.p.c., tutte le attività che devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice, ad eccezione delle udienze per la celebrazione delle vendite che si terranno IN MODALITA' TELEMATICA nell'aula all'uopo deputata presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, sono eseguite dalla custode e professionista delegata, avv. Maurizio Leopoldo, presso il suo studio in Napoli alla Via Kerbaker n. 89, ove gli interessati potranno acquisire anche ulteriori informazioni dal lunedì al venerdì dalle 10 alle 13 e dalle 17 alle 19 (tel. 0813723459-0812204598, e-mail studiolegale@malagridaleopoldo.it, pec: maurizioleopoldo@avvocatinapoli.legalmail.it).

CONDIZIONI GENERALI DI 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:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a:

- assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 (trenta) per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione analitica di capitale, interessi, spese ed indicazione, qualora sia un credito assistito da privilegio ipotecario, della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- determinare nel termine di giorni 15 (quindici) dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;
- fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a giorni 60 (sessanta) dalla data della comunicazione per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Le richieste di visita dell'immobile in vendita devono essere effettuate dagli interessati obbligatoriamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; non sono ammesse altre modalità di prenotazione. Per ragioni organizzative potranno essere garantite le visite richieste almeno 15 giorni prima della vendita. Nel giorno e nell'ora stabilita per la visita tutti gli interessati saranno identificati e il custode-professionista delegato redigerà apposito verbale di visita. In caso di assenza o di ritardo dell'interessato non potrà essere garantito un nuovo appuntamento.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di vendita deve essere reso pubblico con le forme di seguito indicate:

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'avviso di vendita e copia dell'ordinanza di vendita epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato, la planimetria, un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni, con indicazione dei siti internet ove sono reperibili tutte le altre informazioni necessarie 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) sul sito web 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 Inlinea S.p.A. di un annuncio di vendita all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società sui principali Social Media (*Facebook, Instagram*). almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
6. pubblicazione – ove il gestore della vendita designato sia diverso da Aste Giudiziarie Inlinea 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 Inlinea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

Il presente avviso di vendita verrà notificato a tutte le parti del processo esecutivo, nonchè ad eventuali creditori iscritti non intervenuti.

Napoli-Santa Maria C.V., 15 giugno 2026

Il professionista delegato
Avv. Maurizio Leopoldo