

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA TELEMATICA

Il Professionista Delegato **Avv. Aristodemo Bosco**, con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Giuseppe Bonaparte n. 64, iscritto all'Albo degli Avvocati del Foro di Santa Maria Capua Vetere, delegato alle operazioni di vendita con provvedimento del G.D. dott.ssa Simona Di Rauso del 29/08/2025;

- letti gli atti della Procedura di **Liquidazione del Patrimonio RG n.1/2017**, aperta con decreto emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 23/05/2017, trascritta in data 05/04/2019 ai nn. 11955/9307;

- vista la relazione di stima dell'Ing. Giovanni Arganese;

- vista la procura a vendere rilasciata al Liquidatore della Procedura in epigrafe, Avv. Ivanohe Danilo Motta, dal terzo comproprietario estraneo alla Procedura;

AVVISA CHE IL GIORNO
12 MARZO 2026 alle ore 12:00
SI PROCEDERA'
ALLA

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

Dell'immobile ed al prezzo in calce descritti.

CONDIZIONI DELLA
VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite la piattaforma www.astetelematiche.it a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

La presente vendita telematica avverrà attraverso il portale **www.astetelematiche.it**

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

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che - in caso di plurime offerte ammissibili - si procederà a gara la quale avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche di seguito indicate.

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali saranno svolte dal professionista delegato presso il proprio studio.

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta d'acquisto dovrà essere formulata esclusivamente **tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.**

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- 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, 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 saldo prezzo);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata all'avvocato che agisce quale procuratore speciale dell'offerente;
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

CAUZIONE

L'importo della cauzione è fissato nella misura **di almeno il 10%** del prezzo offerto e dovrà essere versato **esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente presso la BCC Terra di Lavoro s. Vincenzo de' Paoli filiale di San Prisco (CE) intestato a **"TRIB SMCV PROC. LIQU. N. 1/2017 RG"** ed avente il seguente IBAN:

IT 76 K 08987 75020 000000302925

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile. Si evidenzia che: a) l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto e/o di decadenza dell'aggiudicatario; b) in caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con bonifico sul conto corrente dallo stesso utilizzato per il versamento.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (**www.astetelematiche.it**)

ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte. Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (**www.astetelematiche.it**), accedendo alla stessa con le credenziali personali ricevute

- almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella pec utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'atto della vendita il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'avvenuto accredito del bonifico cauzionale;
- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

In caso di **UNICA OFFERTA VALIDA**: se l'offerta sia pari o superiore al **PREZZO BASE** indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato provvisoriamente all'offerente;

IN CASO DI PIU' OFFERTE VALIDE

si procederà alla **gara tra gli offerenti** che avrà luogo **con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI** secondo le modalità e condizioni di seguito indicate:

- **MODALITA' E RILANCIO MINIMO**: La gara tra gli offerenti avrà luogo **con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI e con rilancio minimo pari ad euro 2.000,00**. La partecipazione alla gara e la formulazione delle offerte avverrà esclusivamente on-line tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**

- **INIZIO E TERMINE DELLA GARA**: La gara avrà inizio dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine **TRASCORSE 24 ORE** dal suo inizio.

- **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA**: Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi per un totale di quattro ore).

La migliore offerta sarà individuata tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: a) maggior importo del prezzo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo; d) a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva salvo il caso che entro 10 giorni dalla stessa pervenga un offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, in tal caso si procederà alla sospensione della vendita e ad una nuova gara, al prezzo base pari all'offerta migliorativa pervenuta, tra il precedente aggiudicatario - al quale sarà data immediata comunicazione della sospensione - ed il soggetto che avrà presentato l'offerta migliorativa; a detta nuova gara potrà comunque partecipare qualsiasi terzo interessato.

L'offerta migliorativa dovrà pervenire entro il termine fissato all'indirizzo pec aristodemobosco@legalmail.it, con l'allegazione dei documenti necessari per la partecipazione alla gara, come sopra indicati; la cauzione, pari al 10% dell'offerta migliorativa, dovrà, nello stesso termine, essere effettuata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente

prezzo la BCC Terra di Lavoro s. Vincenzo de' Paoli filiale di San Prisco (CE) intestato "TRIB SMCV PROC. LIQU. N. 1/2017 RG" ed avente il seguente IBAN: IT 76 K 08987 75020 000000302925

SALDO PREZZO E SPESE

In caso di aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà provvedere a versare il saldo prezzo (costituito dal prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già prestata), a mezzo assegni circolari o mediante bonifico bancario alle coordinate precedentemente indicate entro il termine indicato in offerta (che dovrà essere comunque non superiore a 90 giorni) ovvero - in mancanza - entro 90 giorni dall'aggiudicazione.

Tale termine rimarrà sospeso qualora sia stata ammessa l'offerta migliorativa e sospesa la vendita.

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

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita si perfeziona con la stipula dell'atto notarile di trasferimento stipulato presso un Notaio del Distretto di S.Maria C.V. scelto dall'aggiudicatario; essa avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali ecc. - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, saranno **cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario; tutti gli oneri anche fiscali derivanti dalla vendita, le spese dell'atto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.** Qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A., in mancanza dei presupposti della esenzione, oppure non dovesse trovare applicazione il meccanismo del *reverse charge*, la parte è tenuta a versarla improrogabilmente unitamente al saldo prezzo entro novanta giorni dall'aggiudicazione.

Oltre al prezzo di aggiudicazione, saranno **interamente a carico dell'aggiudicatario** i compensi del professionista delegato, nella misura determinata in base al d.m. 15 ottobre 2015 n.227 e tutti gli oneri fiscali, imposte, spese e onorari di trasferimento, ivi comprese le spese/imposte/tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, quelle per le sistemazioni catastali al fine dell'atto di trasferimento, e quelle per l'emissione dell'attestato energetico.

Il trasferimento del bene dovrà essere preventivamente autorizzato dal Giudice della Procedura.

Riscosso interamente il prezzo da parte del professionista delegato, il Giudice Delegato **ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni e di ogni altro vincolo gravante sull'immobile purchè sia consentita dalla legge.**

PRECISAZIONI

Il regolamento della procedura competitiva e/o la ricezione dell'offerta non comporta per la Procedura alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte della proponente a qualsiasi titolo.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. **Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c. primo comma;**

2. Inserimento, unitamente alla perizia di stima e su rete Internet all'indirizzo **www.astegiudiziarie.it** e **www.astetelematiche.it** ;

3. **Pubblicazione di un avviso sintetico** tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" **sui siti internet Casa.it e Idealista.it**

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere reperita presso il Professionista Delegato o presso il Liquidatore.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

LOTTO UNICO

OGGETTO

Piena ed intera proprietà di **unità immobiliare** per civile abitazione posto al terzo piano (quarto fuori terra) del fabbricato ubicato nel Comune di **Mondragone (CE)** alla Via Alcide De Gasperi n. 35 (attuale civico); si compone di ingresso, soggiorno, cucina, due bagni, disimpegno e due camere da letto, oltre due balconi.

CONFINI

L'immobile confina con scala condominiale, con altra proprietà e/o aventi causa e con via De Gasperi, salvo se altri.

DATI CATASTALI

In Catasto Fabbricati del Comune censuario di Mondragone (CE) con i seguenti riferimenti:

- **foglio 19, particella 5544 sub 10**, categoria A/2, classe 3, vani 5, rendita € 555,19, via Alcide De Gasperi n. 3, piano 3, interno 9.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni l'esperto stimatore riferisce che il fabbricato, di cui è parte il cespite oggetto di vendita, è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 119/78 del 04/07/1978, il cui descritto stato dei luoghi è conforme alla planimetria allegata al suddetto titolo abilitativo, salvo per una diversa distribuzione interna. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine: 1) il balcone esposto a nord-est, rilevato continuo su un'unica pianta rettangolare, nel catastale si suddivide invece in due balconi distinti e separati; 2) il bagno nella zona giorno ha una dimensione in pianta più ampia; 3) l'accesso alla proprietà avviene attualmente alla sinistra per chi esce dall'ascensore, mentre nella piantina catastale avviene alla destra per chi esce dall'ascensore. Per tutte

queste difformità planimetriche è necessario, ad avviso dell'esperto stimatore, sanarle con una pratica comunale (CILA in sanatoria per diversa distribuzione interna). L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

SERVITÙ E PERTINENZE:

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile risulta occupato senza titolo

PREZZO BASE:

Euro 83.725,00

Non saranno ammesse offerte per un importo inferiore al prezzo base

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella perizia stimativa in atti redatta dall'Ing. Giovanni Arganese, consultabile dagli offerenti, cui si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

Le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario; le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni di cui all'art. 586 c.p.c., e la voltura catastale degli immobili aggiudicati, saranno effettuate a cura e spese dell'acquirente.

Santa Maria Capua Vetere, li 12 dicembre 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Aristodemo Bosco

