

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**QUARTA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura Esecutiva n. 107/2024 R.G.E. - G.E. Dott.ssa Linda Catagna**

**AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

L'avv. Maurizio Spirito, c.f. SPRMRZ67S25F839V, con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Trav. via Mario Fiore n. 32, iscritto nell'albo degli avvocati del foro di Santa Maria Capua Vetere, nominato professionista delegato per le operazioni di vendita ex artt. 591 *bis* e 576 e segg. c.p.c., giusta ordinanza di delega *ex lege* 302/98 del G.E., dott.ssa Linda Catagna, del 14 gennaio 2025 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 107/2024 R.G.E. cui è riunita la procedura n. 131/2024 R.G.E.

**AVVISA CHE IL GIORNO 30 OTTOBRE 2025, alle ore 11,00**

**si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICHE**

**(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)**

nelle forme di cui agli artt. 571 e seguenti c.p.c. davanti a sé presso il **Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, sua sede istituzionale in via Albana, nella stanza destinata alle vendite immobiliari delegate ai professionisti**, dei beni immobili di seguito indicati, analiticamente descritti nella perizia redatta dall'arch. Laura Ferrante, allegata al fascicolo della procedura esecutiva che potrà essere consultata dall'eventuale offerente sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) in uno ai relativi rilievi fotografici, alle planimetrie ed ai relativi allegati ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà degli immobili in Mondragone (CE) alla via Giovanni Falcone snc, Condominio Belvedere, e precisamente: Appartamento ubicato al

quarto ed ultimo piano (attico) della scala A, int. 10, dotato di tripla esposizione est-sud-ovest e composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e grande terrazzo a livello di circa 100 mq., riportato in N.C.E.U. di detto Comune al foglio 20, p.lla 5550, sub 39, cat. A/2, cl. 4 e Box auto/Cantinola composto da un unico locale di medie dimensioni al piano S1 con accesso carrabile da rampa prospiciente via G. Falcone e accesso pedonale dal vano scala del fabbricato, in N.C.E.U. al foglio 20, p.lla 5550, sub 60, cat. c/6, cl. 2, consistenza mq. 40.

**Confini:** l'appartamento confina a nord con vano scala e pianerottolo comune, ad est e sud con via G. Falcone e ad ovest con terrazzo altra proprietà (sub.80) mentre il box auto/cantinola confina a nord con sub. 59, a sud con sub. 61, a ovest con sub. 77 (corridoio comune) e ad est con altra proprietà.

**PREZZO BASE D'ASTA euro 120.075,00**

**OFFERTA MINIMA euro 90.057,00**

#### **PROVENIENZA E STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Gli immobili pignorati hanno provenienza, quali beni personali in piena proprietà acquistati in regime di separazione dei beni, dall'atto di compravendita a rogito del notaio Enrico Matano di Sessa Aurunca (CE) del 3 dicembre 2015 dalla società costruttrice del fabbricato, di cui fanno parte i cespiti pignorati, che aveva acquistato il terreno, poi edificato, con atto per notaio Gennaro Fiordaliso di Aversa (CE) del 6 aprile 2007. Il precedente atto di provenienza, *ante* ventennio, è costituito dall'atto di compravendita per notaio Vittorio Ronza del 3 marzo 1979, avente ad oggetto l'acquisto del terreno successivamente edificato.

L'immobile è temporaneamente abitato, nelle more della procedura, dall'ex conduttore. Il contratto di locazione, benché risalente ad epoca antecedente al pignoramento non è opponibile alla procedura ex art. 2923, III co. c.c., per palese esiguità del canone di locazione in esso indicato.

Pertanto lo stato di occupazione è da ritenersi equivalente a libero.



## SITUAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA DELL'IMMOBILE

L'Esperto Estimatore, arch. Laura Ferrante, nella perizia depositata in cancelleria del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 9 dicembre 2024 riporta, tra l'altro, quanto segue:

.....

*"Dalle ricerche della scrivente, effettuate presso gli archivi Notarili di Napoli e Caserta, esaminati gli atti di provenienza afferenti ai cespiti pignorati, si evince che il fabbricato dove sono ubicati è stato realizzato in data posteriore al 1 settembre 1967, ed assentito con Permesso a Costruire n. 18 del 01.02.2007 rilasciato dal Comune di Mondragone (CE).*

.....

*Altresì l'ufficio rinviene il Certificato di Agibilità N. 39 del 28/05/2009 afferente ad entrambi i cespiti staggiti*

.....

*La destinazione d'uso dei cespiti pignorati, corrispondente ad abitazioni residenziali di tipo civile A/2 per il bene 1 e rimesse ed autorimesse C/6 per il bene 2, risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.*

### **BENE 1**

*Dall'esamina della documentazione del Permesso a Costruire n. 18/2007 e dalla comparazione dei grafici di progetto rinvenuti con lo stato dei luoghi, rilevato a seguito di sopralluogo, emerge che quest'ultimo risulta nel complesso conforme, a meno di alcune discrasie. Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello del Permesso a costruire de quo (in nero), da cui, tralasciando le imprecisioni grafiche dovute all'acquisizione dei grafici, lo stato dei luoghi è difforme in ordine:*

- alla rappresentazione della superficie totale del cespite;*
- alla diversa distribuzione degli spazi interni (divisione del locale soggiorno/cucina e conseguente realizzazione di una camera);*
- alla mancanza dei pilastri dell'intero piano.*

.....

*Le difformità relative alla maggiore superficie dell'immobile non costituiscono violazione edilizia in quanto rientranti nelle "tolleranze costruttive", ai sensi del comma 1bis dell'art.34-bis. del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L. 105/2024.*

*L'intervento di manutenzione straordinaria che ha condotto alla diversa distribuzione degli spazi interni, con la divisione del locale soggiorno/cucina e la realizzazione della camera, nel rispetto della normativa esistente, sarebbe stato lecito prevederla, previa comunicazione al Comune, mediante CILA o DIA.*

*A seguito di istanza presentata al Comune di Mondragone, al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto, a tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.*

L'intervento però si potrebbe oggi sanare mediante accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, come modificato dalla L. 105/2024. Per tale sanatoria si stima un costo complessivo, comprensivo di oneri tecnici, di circa 3.000,00 euro.

Per quel che concerne l'assenza dei pilastri trattasi di mancanza della rappresentazione grafica della maglia strutturale.

#### BENE 2

Dall'esamina della documentazione del Permesso a Costruire n. 18/2007 e dalla comparazione dei grafici di progetto rinvenuti con lo stato dei luoghi, rilevato a seguito di sopralluogo, emerge che quest'ultimo risulta nel complesso conforme a meno di alcune discrasie. Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello del Permesso a costruire de quo (in nero), da cui, tralasciando le imprecisioni grafiche dovute all'acquisizione dei grafici, lo stato dei luoghi è difforme in ordine alla rappresentazione della superficie totale del cespite ed alla mancanza dei pilastri dell'intero piano.

.....

Come per il bene 1, le difformità relative alla diversa superficie dell'immobile non costituiscono violazione edilizia in quanto rientranti nelle "tolleranze costruttive", ai sensi del comma 1bis dell'art.34-bis. del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L. 105/2024. Nel caso di specie la superficie del cespite (bene 2) rinvenuta è minore di quella di progetto.

Anche nelle planimetrie di progetto del bene 2, vi è l'assenza della rappresentazione grafica della maglia strutturale.

Non si rinvencono presso gli uffici preposti del Comune di Mondragone istanze di condono edilizio ai sensi L. n.47/85, della L. n. 724/94 e della L. n.326/03 ancorché regolarmente perfezionate associate ai cespiti né ai nominativi dei suoi proprietari attuali e precedenti.

.....

Tutto il territorio comunale è di interesse archeologico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, soggetto al Parere Preventivo della Soprintendenza delle Province di Napoli e Caserta.

Disciplinato dalla normativa tipologica scheda V7 delle Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale del Comune di Mondragone.

Non risultano ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

.....

#### BENE 1

- difformità urbanistico-edilizie: 3.000,00 € per accertamento di conformità per diversa distribuzione degli spazi interni;
- rettifica delle superfici totale della visura catastale con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, 400,00 euro;
- spese adeguamento impianti alla normativa vigente, stimate in 3.500,00 euro.

#### BENE 2

- rettifica della superficie totale della visura catastale con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri



tecnici, 400,00 euro.

I suddetti costi saranno detratti dal prezzo base d'asta.

.....

A seguito di istanza presentata all'Agenzia del Demanio, questi risponde che, come previsto da D.lgs. 14 marzo 2013 n.33, ha provveduto alla pubblicazione della propria banca dati introducendo il portale Open Demanio.

Dalla consultazione del suddetto portale, si rinviene che il bene immobile pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.

.....

A seguito di istanza (Prot. 2024.0451951 del 27/09/2024) all'uopo inviata della scrivente presso l'ufficio Usi Civici della Regione Campania per le verifiche del caso, questi "comunica che nel Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 5 Ottobre 1937, relativo al Comune di Mondragone (CE), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766 del 16/06/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al **Foglio 20 per cui tutte le particelle**, originarie o derivate, rientranti nel predetto Foglio **non risultano gravate da usi civici**".

.....

### **SERVITÙ E PERTINENZE**

Non è stata rilevata esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, pertanto non vi sono oneri di affrancazione o riscatto.

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.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

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.

La presente vendita telematica avverrà attraverso il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 23.59 del giorno 29 OTTOBRE 2025.

La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa ha luogo tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che - in caso di plurime offerte ammissibili - si procederà a gara 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 l'aula dedicata alle vendite delegate del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere.

### **OFFERTA DI ACQUISTO**

L'offerta d'acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità 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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)).

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Per la presentazione dell'offerta è necessario essere muniti di firma digitale e di una casella di posta elettronica certificata. Si consiglia una attenta lettura delle indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia a cui espressamente si rinvia ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)).

Si specifica che il Ministero trasmetterà al gestore della vendita telematica unicamente le offerte presentate nelle forme e modalità corrette.

### **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 prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata all'avvocato.

### **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 acceso presso la "Banca di Credito Cooperativo Terra di Lavoro - S. Vincenzo De' Paoli", intestato a "Tribunale Santa Maria Capua Vetere RGE 107/2024" ed avente il seguente IBAN:

**IT43 E089 8775 0400 0000 0003 424**

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; 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 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 una attenta consultazione dei manuali e tutorial disponibili sul sito [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) alla sezione "tutorial".

L'offerta va:

**- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;**

oppure

**- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (si precisa che tale modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).**

**L'offerta va inviata all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al **pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica** (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di**



credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Solo ed esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia comunicati al gestore dal responsabile per i sistemi informatici del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma primo, D.M. 32/2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta certificata del professionista delegato.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte. Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)), accedendo alla stessa con le credenziali personali - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella p.e.c. utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'atto della vendita il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini indicati;
- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA**

In caso di **UNICA OFFERTA VALIDA**

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima) l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE

**si procederà alla gara tra gli offerenti che avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta.**

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito **www.garavirtuale.it**

**La gara avrà inizio dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine trascorse 24 ore dal momento dell'avvio della gara.**

Ogni partecipante: a) potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; b) potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno stesso del termine della gara.

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

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di



riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato salvo il caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione.

### **SALDO PREZZO E SPESE**

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere a versare, entro il termine indicato in offerta (che dovrà essere comunque non superiore a 120 giorni) ovvero - in mancanza - entro 120 giorni dall'aggiudicazione: a) l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); b) un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al 25% del prezzo di aggiudicazione) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

I versamenti relativi a saldo prezzo e spese potranno essere effettuati nei modi seguenti:

- mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura che verrà comunicato all'aggiudicatario (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

ovvero

- mediante deposito al professionista delegato presso il suo studio in S.M.C.Vetere, Trav. via Mario Fiore n. 32, previo appuntamento telefonico (cell. 3479073526), di assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale SMCV procedura esecutiva n. 107/2024 R.G.E.".

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

## **PRECISAZIONI**

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario dovrà versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del professionista delegato.

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della L. 47/85 e successive modifiche.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.



### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il sottoscritto professionista delegato provvederà sulla 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;
4. 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 conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti un termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario - della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- b) a determinare, nel termine di 15 giorni 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 eventualmente dovuto dall'assegnatario;
- c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

- d) a trasmettere al G.E. 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..

### **SULLA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

Se l'immobile è occupato, nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo (o al più tardi nel termine di 30 giorni dal detto versamento). Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art.560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n.8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

### **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 sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
3. Distribuzione di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
4. Pubblicazione di un avviso d'asta per estratto sul quotidiano "IL MATTINO" in giorno festivo, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
5. Pubblicazione di un avviso sintetico tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it e Idealista.it, almeno 40 giorni prima della data fissata per la vendita;



6. Pubblicazione almeno 40 giorni prima della data fissata per la vendita dell'annuncio di vendita, negli ulteriori canali di pubblicità complementare *online*, sulle pagine social *Facebook* e *Instagram*;
7. Realizzazione del Virtual Tour 360° e pubblicazione dello stesso su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv).

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

### **VISITA IMMOBILI**

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Maurizio Spirito (cell. 347.9073526), inoltrando richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

### **PRECISAZIONI CIRCA LA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE**

Si avvisano i creditori (procedente ed intervenuti) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato (anche a mezzo *e-mail*) entro 30 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti. In caso di aggiudicazione solo di alcuni dei lotti in vendita, tale onere è previsto solo nel caso in cui il GE abbia espressamente autorizzato la predisposizione di un riparto parziale.

Alla precisazione del credito dovranno essere tassativamente allegati i seguenti atti:  
a) precisazione del credito secondo il modello predisposto dall'ufficio; b) specifica analitica delle spese e delle competenze maturate in favore del difensore del creditore; c) documenti giustificativi delle eventuali spese in prededuzione ex art. 2770 cc; d) eventuale nota d'iscrizione ipotecaria relativa al credito; e) documentazione attestante l'esito infruttuoso della preventiva esecuzione mobiliare in caso di crediti di cui si chiede la collocazione privilegiata sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, comma 2 e 3 c.c. (in mancanza il credito sarà

considerato chirografario); f) dichiarazione delle modalità di pagamento delle somme assegnate in sede di riparto e indicazione delle eventuali coordinate bancarie del conto corrente su cui accreditare le stesse, tenendo presente che il conto corrente dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione di difensori e di terzi.

Santa Maria Capua Vetere, 2 luglio 2025.

#### IL PROFESSIONISTA DELEGATO

avv. Maurizio Spirito

Mon S/A.