TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
- AVVISO DI VENDITA –
*****

Il professionista delegato **Avv. Carlo D'Amico**, con studio in Caserta (CE) al Viale San Josemaria Escrivà de Balaguer n. 62, iscritto nell'albo degli avvocati del Foro di Santa Maria Capua Vetere;
- vista la delega del G.E., dott. Emiliano Vassallo, del 06/02/2025 ex lege 302/98..
- letti gli atti del processo esecutivo **n.153/2024**, contro: OMISSIS
- promosso con atto di pignoramento del 29/05/2024, trascritto in data 12/06/2024 ai numeri r.g. 23155 ed r.p. 18826.
Creditore Pignorante: **OMISSIS**;
- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.P.C.;

A V V I S A C H E I L G I O R N O
02 LUGLIO 2025
alle ore 10:00
P R O C E D E R A'
A L L A
V E N D I T A S E N Z A I N C A N T O
C O N M O D A L I T A' T E L E M A T I C H E
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

davanti a sé presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, stanza destinata alle vendite dei professionisti delegati, degli immobili sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento di cui in precedenza così come in calce descrittti ed al prezzo ivi indicato

C O N D I Z I O N I D E L L A V E N D I T A

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.
Ai fini della vendita telematica si precisa:

- ✓ che il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPS;
- ✓ che il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito: www.astetelematiche.it;
- ✓ che il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è l'avv. Carlo D'Amico;

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 il giorno 01 LUGLIO 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.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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

offerte ammissibili si procederà a gara che 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.astetelematiche.it**).

MODALITÀ 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 cui espressamente si rinvia (www.pvp.giustizia.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 - (salva 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.
- ✓ Se l'offerta è formulata da un avvocato quale procuratore speciale dell'offerente copia della procura speciale notarile;

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

bancario, aperto presso la "Banca di Credito Cooperativo Terra di Lavoro S. Vincenzo de' Paoli", intestato a "Trib. SMCV. Proc. n.153/2024 conto cauzione. " ed avente il seguente

IBAN: IT31 E089 8775 0200 0000 0302 721 ;

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito della cauzione sia disponibile sul conto corrente al momento della verifica da parte del delegato di ammissibilità delle offerte e delibazione sulle stesse; in caso contrario 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 (**www.astetelematiche.it**).
Dopo la sottoscrizione l'offerta ed i relativi allegati vanno firmati digitalmente e trasmessi con le seguenti modalità alternative:

- ✓ a mezzo di messaggio 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).

In entrambi i casi l'offerta ed i relativi documenti allegati vanno 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 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).
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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di P.E.C. del sottoscritto professionista delegato: carlo.damico@avvocatismcv.it.

- che, nei casi 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, è consentita la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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 – 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'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;

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 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:

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.astetelematiche.it**.

La gara avrà inizio dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte **ed avrà termine** trascorse 24 ore dal momento del suo avvio da parte del professionista delegato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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, **entro il termine indicato in offerta ovvero - in mancanza o in caso d'indicazione di un termine superiore - entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione dovrà provvedere, a pena di decadenza dall'aggiudicazione**:

- ✓ a) a versare l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata);
- ✓ b) a versare 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.
- ✓ c) a fornire una dichiarazione sottoscritta contenente le informazioni prescritte dell'art.22 del decreto legislativo 231/2007 ai sensi dell'art.585 cpc, ultimo comma cpc (dichiarazione antiriciclaggio).

I versamenti relativi al saldo prezzo ed alle spese potranno essere effettuati nei modi seguenti:

- ✓ mediante bonifico bancario sul conto prezzo della procedura che a richiesta dell'aggiudicatario sarà indicato dal professionista delegato (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ mediante deposito al professionista delegato, presso il suo studio in Caserta al Viale San Josemaría Escrivá n.62, di due o più assegni circolari non trasferibili intestati al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere procedura esecutiva con indicazione del relativo numero ("Trib. S.M.C.V. RGE 153/2024) di importo complessivo distinto per saldo prezzo e fondo spese.

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.**

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.

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

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

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

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 all'ordinanza di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) **sui siti internet** www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

www.publicomonline.it almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

3. **Distribuzione di n.200 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 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.

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 ed Instagram), **almeno 45** giorni prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita;

6. **Realizzazione a cura di Aste Giudiziarie In linea SpA del VitualTour 360°** e pubblicazione dello stesso sui siti www.astegiudiziarie.it e 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.

P R E C I S A Z I O N I

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, avv. Carlo D'Amico** (tel. 0823.471282), formulando apposita richiesta di visita attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

OGGETTO:

piena ed intera proprietà di appartamento con autorimessa ubicato in Mondragone alla via Eduardo Landi (già via Castel Volturno) n. snc, autorimessa al piano terra e abitazione al piano terzo int. n. 6. L'abitazione è composta da soggiorno con zona cottura, tre camere, Wc e disimpegno,

CONFINI:

l'appartamento confina con unità immobiliare sub. 12 a sud, con cortile comune sub. 42 a nord, con corpo scala sub. 42 ad ovest, con cortile comune sub. 42 ad est. L'autorimessa è composta da un unico spazio coperto ed aperto su un lato confina con unità immobiliare sub. 27 a sud, con cortile comune sub. 42 a nord, con corpo scala sub. 42 ad ovest, con unità immobiliare sub. 35 ad est

DATI CATASTALI:

l'appartamento è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Mondragone al foglio 27, p.lla 5470, subb. 18 e 34;

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che: il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Permesso di Costruire e Denuncia di Inizio Attività per variante finale non essenziale, cui è conforme lo stato dei luoghi, non si rileva certificato di agibilità/abitabilità.

SERVITÙ E PERTINENZE:

Ogni 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

Occupato dal debitore.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 88.000,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 66.000,00

l'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti, che deve intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e che i destinatari dello stesso, ivi compresi i soggetti interessati a partecipare all'asta possono consultare e scaricare dal sito www.astegiudiziarie.it al quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Si avvisano i creditori (procedente ed interventori) 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.

Caserta, 19 marzo 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
avv. Carlo D'Amico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009