

avv. Maria Corona

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI – RGE 138/2021
- AVVISO DI VENDITA -

Il professionista delegato **avv. Maria Corona**, con studio in Avellino alla via G. Di Guglielmo 40, iscritto nell'albo degli avvocati del Foro di Avellino;

- vista la delega del G.E. dott.ssa Elmelinda Mercurio, del 2 febbraio 2023,

- letti gli atti del processo esecutivo n. RGE 138/2021, promosso da (.....) contro (.....), giusto atto di pignoramento del 21.05.2021, trascritto in data 22 giugno 2021 ai nn. 23679/17486;

- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. c.p.c.;

AVVISA CHE IL GIORNO
6 MARZO 2025 alle ore 11:00

SI PROCEDERA' ALLA

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE

(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

dell'immobile e al prezzo in seguito descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILIE POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento con locale deposito pertinenziale siti in San Nicola la Strada, in Via G. Carducci, n.8, piano terra/rialzato e seminterrato; l'appartamento è composto da scala coperta di accesso, corridoio di disimpegno con doppio ingresso, soggiorno con angolo cottura, salone, studio, due camere da letto, due bagni, balcone e annessa corte esterna pertinenziale al piano terra, mentre il locale deposito è composto da due locali comunicanti.

CONFINI: il tutto confina con Via G. Carducci, con vano scala sub 8 e con spazi comuni p.lla 354.

DATI CATASTALI: in N.C.E.U. di San Nicola la Strada al foglio 2, p.lla 5125, sub 5 (locale deposito) e sub 6 (appartamento).

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile posto in vendita risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

PREZZO

Il prezzo base d'asta/ prezzo di riferimento è determinato in € 74.812,50 (settantaquattromilaottocentododici/50) L'offerta minima presentabile € 56.109,37 (cinquantaseimilacentonove, 37) non potrà essere inferiore ad corrispondente al 75% del valore d'asta suindicato.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE: L'esperto estimatore, ing. Sandro Di Pietro, riferisce che: è stata presentata istanza di sanatoria, ex L.47/85 e s.m.i., distinta al prot. n. 3998 del 29/03/1986, ancora da integrare e definire, cui non è conforme lo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni e del balcone lato strada, sanabile ex art 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Non è stato possibile accertare la legittimità dell'impianto originario del fabbricato relativo agli immobili di interesse. Gli immobili ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico/ambientale.

CONDIZIONI GENERALI 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.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 13:00 del giorno 5 marzo 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.spazioaste.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 di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) a cui è possibile accedere anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it/>).

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).

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

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.

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/cauzione acceso presso la "BANCA BNL", intestato a "TRIBUNALE S.M.C.V. 138/2021 RGE" ed avente il seguente IBAN:

IT93Y0100503400000000014130

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 delibazione 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 va sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certifi-

ASTE GIUDIZIARIE

cata, inviandola, con i relativi allegati, al seguente indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it . Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre tale termine. **Si consiglia comunque di inviare la cauzione almeno 3 giorni lavorativi prima del giorno della vendita, onde non incorrere in problematiche causate da possibili ritardi bancari.** 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. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo (attualmente pari ad euro 16,00) 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).

In via alternativa l'offerta dovrà essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- b) oppure trasmessa direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli artt. 12, comma 4 e 13, D.M. n. 32/2015, 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, DPR n. 68/2005 e 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, D.M. n. 32/2015.

Ognuno, eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, è ammesso a formulare offerte.

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, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato: maria.corona@avvocatiavellinopec.it .

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. 32 del 2015, l'offerta si intende 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 è tenuto a permettere 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 tramite il portale del gestore della vendita telematica. Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.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 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.**

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.**

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it . 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, o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre

in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato e sempre nei locali del Tribunale, secondo disponibilità della aula dedicata. 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 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 al saldo prezzo ed alle 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 Avellino alla via G. Di Guglielmo 40, di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere procedura esecutiva con indicazione del relativo numero ("**Tribunale SMCV procedura esecutiva RGE N 138/2021**").

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa.

REGIME DELLA VENDITA

- La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si troveranno al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto.
- 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsivoglia genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili 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.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Qualora il credito vantato dal creditore precedente e/o interventore (banca o cessionario del credito) sia di natura fondiaria, ai sensi dell'art. 41 della legge bancaria (D. Lgs. 1 settembre 1993 n.385) dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità indicate, e le spese per il trasferimento di seguito precisate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, D.Lgs n. 385/1993.
- Il prezzo del lotto è al netto delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito versamento in conto spese sia incapiente, l'aggiudicatario medesimo sarà obbligato alle relative integrazioni.
- Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni), resteranno del pari a carico dell'aggiudicatario il quale potrà – con espressa dichiarazione - dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. Le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà – con espressa dichiarazione - dispensare il custode dai relativi adempimenti.
- L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

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" di cui all'art.490 c.p.c.;
2. inserimento unitamente all'ordinanza di vendita e alla relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione dell'avviso per estratto in giorno festivo sul quotidiano: "**IL CORRIERE DEL MEZZOGIORNO**", almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
4. distribuzione 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;
5. 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;
6. sarà altresì disposta la pubblicazione di Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura sul sito www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv
7. Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/ o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Maria Corona, il quale potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, le modalità di compilazione e presentazione di tale offerta e in genere di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato nonché custode con studio in Avellino Via Fioretti n. 10 (tel. 329/9447135, indirizzo mail: mariaserenacorona@yahoo.it) ed in particolare per tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio e/o presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

Santa Maria Capua Vetere, 23 dicembre 2024

Il professionista delegato

avv. Maria Corona