

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

**AVVISO DI VENDITA**

**Proc. esec. R.G.E. n. 244/2020**

**IV SEZIONE CIVILE**

**G.E.: Dott. Roberto Peluso**

-----  
Il dott. Federico Toledo, con studio in Napoli alla Via Nevio, 72, delegato in data 16.02.2023 per il compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N° **244/2020** del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

**AVVISA**

**che il giorno 04.03.2026 alle ore 10:30**

si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE**  
**CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

della piena proprietà del compendio pignorato e qui di seguito individuato e descritto

**BENE IN VENDITA**

**LOTTO DUE**

Piena ed intera proprietà di **locale commerciale** sito in Capua (CE) alla via San Tammaro n.16, al piano terra, di mq 21, composto da un unico vano, la cui altezza è di circa 3,00 m.. L'unità immobiliare, attualmente destinata ad uso deposito, è posta al piano terra del fabbricato, fronte strada, accessibile da Via San Tammaro. La costruzione è in calcestruzzo armato, costituita da sei piani oltre quello interrato.

L'immobile confina a nord e a sud altre unità immobiliari, ad ovest con il corpo scala, ad est con la strada Via San Tammaro.

**Dati catastali**

Locale commerciale riportato al NCEU di detto Comune al foglio 41, p.la 5125, sub 74, cat. C/1, classe 3, consistenza 21 mq, superficie catastale 35 mq, rendita € 172,44.

**Stato di occupazione:** Il compendio è nella disponibilità dei debitori.

<b>PREZZO</b>	<b>BASE</b>	<b>RIBASSATO:</b>	<b>Euro</b>	<b>15.415,50</b>	<b>(euro</b>
<b>quindicimilaquattrocentocinquantacinque/50)</b>					

**OFFERTA MINIMA: Euro 11.561,65 (euro undicimilacinquecentosessantuno/65)**

### **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

L'esperto, in relazione al lotto due, rileva quanto segue: “*Sotto il profilo edilizio, si attesta che il fabbricato in cui ricade il cespote in oggetto è stato costruito in virtù di licenza edilizia n. 1703 rilasciata dal Sindaco del Comune di Capua in data 25/05/1968 e abitabilità rilasciata in data 19/07/1971. Lo stato dei luoghi viene confrontato con i grafici della succitata licenza edilizia. Le difformità sono minime e potrebbero semplicemente essere legate ad una imprecisa rappresentazione grafica della licenza.*

*Per completezza si valuta, altresì, la sovrapposizione tra lo stato dei luoghi ed il grafico catastale, che risale al 03/02/1972. Anche in questo caso le difformità sono minime e sembrano legate ad una inesatta rappresentazione grafica dell'immagine catastale.*

*Per l'immobile in esame si rende necessario l'aggiornamento catastale della planimetria, mediante pratica DOCFA, il cui costo si stima in euro 300,00. Non si prevede la sanatoria delle difformità edilizie riscontrate in quanto, si ribadisce, si presuppone un'imprecisione grafica.*

*Si precisa, altresì, che nel rispetto della normativa prevista per la destinazione d'uso dell'immobile quale locale commerciale, il bene deve essere dotato di servizio. Per tale motivo si prevede un costo di 3.000,00 per la creazione del bagno.*

*Non si riscontrano altre pratiche edilizie né pratiche di condono per l'immobile in esame.” Con riferimento al locale commerciale rileva inoltre che: “*Non si ha certezza della rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € 1.000,00.**

*L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € 300,00.”*

## **CERTIFICAZIONI**

L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica. Per il fabbricato ove è ubicato il Lotto 2 risulta rilasciata la licenza di abitabilità il 19/07/1971.

## **PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto all'esecutato in virtù di successione n.46 volume 929/9, presentata in data 30.03.2009, trascritta il 29.07.2009 ai nn. 35568/22832, apertasi il 10.02.2008.

## **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il **modulo web “Offerta telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)).
- Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le 23:59 del giorno precedente la data della vendita.
- La vendita si terrà il giorno 04.03.2026 alle ore 10.30 attraverso collegamento operato presso la stanza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere assegnata ai professionisti delegati. In tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.
- 

## **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM FINANCE SRL**.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Il referente della procedura incaricati delle operazioni di vendita è il professionista delegato dott. Federico Toledo.

## **OFFERTA**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle

vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché attraverso il portale del gestore della vendita telematica ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)) attraverso il link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara. Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante “partecipa” per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

### **L'OFFERTA DEVE CONTENERE**

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM 32/15, ovvero:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- f) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- g) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- h) l'indicazione del referente della procedura;

- i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- j) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni);
- k) l'importo versato a titolo di **cauzione per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto**;
- l) i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. **Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;**
- m) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

#### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

- 1) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 2) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto cauzioni intestato alla procedura **“Tribunale di Santa Maria C.V. RGE 244/2020”** aperto presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A recante il seguente **IBAN: IT 05 Q 01005 03400 000000014459** dell'importo della cauzione;
- 3) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- 4) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 5) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 6) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

## **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- 1) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:
- 2) trasmessa direttamente 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 (i) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; (ii) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

**Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale ed i relativi documenti allegati, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, deve essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it), allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, con la precisazione che:**

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015,

che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato [federico.toledo@odcecnapoli.it](mailto:federico.toledo@odcecnapoli.it).

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### **CAUZIONE**

La cauzione, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto cauzioni intestato alla procedura **“Tribunale di Santa Maria C.V. RGE 244/2020”** aperto presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A recante il seguente IBAN: **IT 05 Q 01005 03400 000000014459**

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 244/2020 R.G.E. versamento cauzione Lotto 2”**, 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 fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del referente della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente:

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
- il professionista, dopo aver verificato l'effettivo accredito dell'importo della cauzione e del relativo ammontare, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al **valore dell'immobile come riportato in calce alla descrizione dello stesso** (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precise.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

#### **1) In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

(a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base di asta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate nel verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

2) In caso di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista delegato:

(a) procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**, come appresso indicato;

(b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione; in particolare individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: (1) maggior importo del prezzo offerto; (2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) infine procederà come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in

aumento) sia inferiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all’aggiudicazione e procederà alla delibazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

Come detto, la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull’offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

All’uopo si precisa che:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l’offerta in aumento tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ii) ogni partecipante potrà formulare un’unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
- iii) ogni partecipante potrà conoscere l’importo dell’offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque in ogni caso, in un momento temporale successivo alle ore 10.30 del giorno indicato per la vendita, nei locali del Tribunale e secondo la prenotazione della aula dedicata;
- la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista ha avviato la 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 10.30 del giorno indicato e sempre nei locali del Tribunale, secondo disponibilità della aula dedicata.

Si precisa che:

- l’avvio della gara è sempre subordinato all’esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell’offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest’ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non

festivo successivo; il professionista non farà coincidere i giorni della gara con il sabato e la domenica;

- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati, cui si rinvia, e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione.

### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello di seguito indicato, entro il **termine onnicomprensivo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (che il delegato comunicherà) con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Proc. Esec. RGE n. 244/2020".

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia

del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

### **FONDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le medesime modalità, ovvero:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (che il delegato comunicherà) con l'indicazione del numero di procedura, con causale “versamento fondo spese di trasferimento lotto 2”. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.
- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al **“Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Proc. Esec. RGE n. 244/2020”**.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

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

### **PRECISAZIONI**

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, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente.

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 (anche se è indicata una differente quadratura nella perizia e nella descrizione in calce al presente atto), con espressa esclusione delle previsioni di cui

all’ultima parte dell’art. 1538, I comma, c.c.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta e/o 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, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese ed oneri condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia e/o comunque negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Dunque l’aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura ed i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell’immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all’art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione. Le spese di cancellazione saranno poste a carico dell’aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L’aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

La liberazione dell’immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l’aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

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

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell’ordinanza di vendita si applicano la disposizione di legge.

### **CONDIZIONI GENERALI DELL’ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sull’istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all’art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti

situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà: a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti 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 giudice 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.

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, previo appuntamento con il custode giudiziario e professionista delegato Dott. Federico Toledo. In proposito si avverte fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita. La richiesta di visita potrà essere avanzata a mezzo dell'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche. Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato, con studio in Napoli, Via Nevio n. 72, tel. 081 5752147, e-mail [toledo@studiotoledo.it](mailto:toledo@studiotoledo.it).

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso avrà la pubblicità di legge e sarà pubblicato come segue:

1) inserimento di un annuncio sul “Portale delle Vendite Pubbliche” di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;

- 2) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- 3) invio di n. 500 missive pubblicitarie a residenti nelle adiacenze del bene pignorato;
- 4) pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Immobiliare.it;
- 5) realizzazione a cura di Aste Giudiziarie In linea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv), al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio dei professionisti delegati.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Napoli, 19 Dicembre 2025

**Il Professionista Delegato**

Dott. Federico Toledo