

Avv. Vincenzo Piccone
Via Carlo Poerio, 23
80026-casoria
Tel.08118266847

Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

(con eventuale gara in modalità asincrona)

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Proc. Esec. RGE n. 144/2020 – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Trib. Santa Maria Capua Vetere – GE dott.ssa Linda Catagna

L'avv. Vincenzo Piccone, con studio in Casoria(Na) alla via –Carlo Poerio, 23, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare, in seguito descritta

- vista la delega del G.E. dott.ssa Linda Catagna dell'1.4.2021, comunicata in data in pari data.

A V V I S A C H E

il giorno **18/09/2024 alle ore 10:30** dinanzi al sottoscritto professionista delegato, **presso la sala aste del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, con riferimento alla** consistenza immobiliare, meglio descritta in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter. disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.2015, n. 32, **si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione delle medesime ed eventualmente all'avvio della gara con modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.**

Gestore della vendita telematica: EDICOM SERVIZI SRL

Portale del gestore della vendita telematica: www.doauction.it

Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: professionista delegato avv. Vincenzo Piccone

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO

I beni di cui al presente avviso, costituenti due lotti posti in vendita, è descritto indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e, per la relativa migliore conoscenza di fatto

Avv. Vincenzo Piccone
Via Carlo Poerio, 23
80026-casoria
Tel.08118266847

Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale e ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e che, ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione e nelle forme scaricabili via internet sul sito www.doauction.it

DESCRIZIONE DEI LOTTI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di immobile in Cancellò ed Arnone, identificato in C.F./C.T. al foglio 37, p.lla 5095, sub1;

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 49.833,98

OFFERTA MINIMA: € 37.375,48

RILANCIO UNICO.

L'immobile indicato al catasto fabbricati al F 37, p.lla 5095 sub 1 cat. D/10

Con la categoria D/10, catastalmente si intendono i fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricole. Nello specifico il bene pignorato è un'azienda agricola per l'allevamento del bestiame che provvede all'allevamento, alla nutrizione di animali, quali bovini e bufalini e alla produzione di latte. L' E.S. sottolinea che all'interno di tale struttura è presente un fabbricato ad uso abitativo che non è oggetto di pignoramento e pertanto non rientrerà nella descrizione e nella valutazione di stima dei beni. Va altresì evidenziato che si dovrà istituire una servitù di passaggio per permettere che si possa continuare ad usufruire di tale immobile.

Al momento del sopralluogo l'azienda è risultata inattiva poiché a causa di un virus, i proprietari hanno dovuto abbattere l'intero bestiame. Pertanto le condizioni della struttura versano in uno stato di abbandono e in un mediocre stato conservativo.

Attualmente il complesso immobiliare è così composto da:

- **Un Fienile aperto**, posto sul lato destro rispetto all'ingresso della proprietà, con pavimentazione "sottostante" con battuto di cemento e tettoia di copertura a struttura metallica (montanti, capriate ed arcarecci) e a due falde spioventi, in lamiera zincata; il tutto avente un'altezza interna pari a circa m 5,50

- **Un piccolo deposito aperto**, posto di seguito al fienile, anch'esso pavimentato in cemento, formato da struttura metallica e con copertura piana in lamiera zincata; il tutto avente un'altezza interna pari a circa m 3,40

- **Un deposito attrezzi agricoli aperto**, dove attualmente sono alloggiate delle imbarcazioni, con pavimentazione in cemento, struttura in ferro e copertura piana in lamiera zincata.

Queste tre aree così distinte sulla planimetria catastale, vengono definite nell'atto di pignoramento come tre fienili. Il tutto occupa una superficie pari a circa 525 mq.

- **Una stalla aperta**, posta oltre il deposito con struttura metallica e ricoperta da una lamiera zincata piana, con un'altezza di circa 4,40 m.

- **Una seconda stalla**, posta vicino alla precedente e alla sala mungitura, è costituita da uno spazio aperto diviso in 3 parti da cordoli di cemento, con pavimentazione in cemento armato e struttura in metallo con una parte coperta da una copertura a falda con lamiera zincata.

Il tutto con una superficie pari a circa 1.770 mq

- **Una sala mungitura comprensiva di sala latte**, posta alle spalle del silos, che ha una forma pressochè rettangolare, è in cemento armato, ha pavimentazione in cemento e piastrelle sulle pareti. Il tutto con una superficie pari a circa 93 mq.

- **Una concimaia**, posta oltre le stalle con superficie pari a circa 380 mq

- **Un' area destinata a silos** la cui superficie è pari a circa 215 mq

- **Un'area pertinenziale** la cui superficie è pari a circa 9.960 mq (L'E.S. evidenzia che tale area deve essere intesa come area a cui è stata già detratta la superficie di suolo su cui insiste il fabbricato ad uso abitativo non oggetto di pignoramento, area su cui dovrà gravare una servitù di passaggio per non intercludere il bene).

Tutto il compendio immobiliare si estende per una **superficie totale** pari a circa **mq 13.120**

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati presso il Catasto Urbano, Comune di Canello Ed Arnone, per tutti i beni pignorati e sono i seguenti:

- **LOTTO UNICO**

Catasto Fabbricati comune di Canello Ed Arnone, **F. 37, p.lla 5095, sub. 1**, categoria D/10, rendita Euro 6.165,00, Piano T

L'E.S. precisa che per quanto concerne la conformità catastale le planimetrie risultano conformi allo stato dei luoghi, fatta eccezione per la costruzione di una porcilaia di piccole dimensioni costruita in prossimità della stalla aperta e per una tettoia sul deposito attrezzi che nella realtà è

Avv. Vincenzo Piccone
Via Carlo Poerio, 23
80026-casoria
Tel.08118266847

Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

più piccola di quella rappresentata.

Per quanto concerne i confini:

- L'intera area definita dalla **p.lla 5095 sub 1**, confina a Nord con strada interpodereale, a Sud con p.lla 5039 di proprietà aliena e ad Est con con la strada comunale di via Tronara identificata anche come SP 258-I.

1. LOTTO UNICO

L'immobile indicato al catasto fabbricati al F 37, p.lla 5095 sub 1 cat. D/10 è sito nel Comune di Canello ed Arnone in via Tronara n.648, è un compendio immobiliare destinato all'allevamento di bufale. Tale lotto attualmente non ha un buono stato manutentivo e non svolge più la funzione di azienda bufalina in quanto a causa di un virus si è dovuto abbattere l'intero allevamento di bestiame. L'immobile catastalmente presenta alcune lievi difformità rispetto alla planimetria catastale mentre non è stato possibile confrontare lo stato attuale con i grafici di Concessione Edilizia e Permesso di Costruire.

La superficie commerciale del lotto si stima essere pari a circa 13.120 mq.

Il lotto confina a Nord con strada interpodereale, a Sud con p.lla 5039, a ovest con terreno di strada provinciale via Tronara e ad est con le p.lle 5091 e 5093.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'offerta, UNA OFFERTA SINGOLA PER CIASCUN LOTTO cui l'offerente abbia interesse con espressa esclusione per offerte che abbiano ad oggetto più lotti, dovrà essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita (www.doauction.it).

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita e precisamente entro le ore 13:00 del giorno 17/09/2024

La vendita si terrà il giorno 18/09/2024 alle ore 10:30 dinanzi al sottoscritto professionista delegato.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società **EDICOM SERVIZI SRL**.

IL PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è il sito www.doauction.it

IL REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato avv. **Vincenzo Piccone**

OFFERTA

1) L'offerta, come detto, può essere presentata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica", fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita (www.doauction.it), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione pari 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 la apposita funzione di iscrizione alla gara.

2) L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- 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 dell'offerente (se diverso dal presentatore) e 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 legale tutore), anagrafici e contatti;
- d) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;
- e) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- f) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- g) il numero o altro identificativo del lotto;
- h) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- i) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni), i dati di versamento della cauzione e i dati di restituzione della cauzione, numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato con la precisazione 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, il

Avv. Vincenzo Piccone
Via Carlo Poerio, 23
80026-casoria
Tel.08118266847

Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

m) l'eventuale recapito di Telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

n) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima, dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

3) Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

4) All'offerta dovranno essere **allegati**:

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo;

- 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 sia 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.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- 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 degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo

Avv. Vincenzo Piccone
Via Carlo Poerio, 23
80026-casoria
Tel.08118266847

Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

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 del 2015.

5) L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata 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).

6) 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 pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it.

7) 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. n. 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

8) La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, e della marca da bollo, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 144/2020) acceso presso Istituto Bancario BCC –Terra di Lavoro – Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea, con il seguente codice IBAN: **IT72H089877504000000002924** (conto CAUZIONE) **in caso di mancato versamento del saldo prezzo la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura.**

9) Il bonifico deve 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 professionista non risconterà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

10) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge e al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte; la restituzione della cauzione avrà luogo mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione;

11) Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

12) La partecipazione degli offerenti all'asta telematica avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito www.doauction.it

13) Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione.

14) Alle operazioni di vendita senza incanto possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura (art.20 D.M. n.32/2015). La relativa richiesta potrà essere formulata sulla piattaforma del gestore della vendita www.doauction.it cliccando sul pulsante "assisti alla vendita".

15) Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso, 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 e il

gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

16) L'offerta presentata è irrevocabile.

17) Gara tra gli offerenti

DISPONE: - che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo **il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA**. In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line (sul sito www.doauction.it) 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;

- che la gara abbia 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 11.00 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 11.00 del giorno indicato, presso lo studio del professionista delegato.

PRECISAZIONI: 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; - che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi 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); - che le comunicazioni ai

partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione.

DISPONE:

- che il professionista delegato proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia);

18) La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11:00 del giorno indicato per la vendita, presso lo studio del delegato;

19) 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.

20) 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;

- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Il professionista a quell punto procederà alla individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicate.

21) Saranno dichiarate inefficaci:

a) le offerte pervenute oltre il termine fissato;

b) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;

c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

22) In caso di istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) si provvederà qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) 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;

d) 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.

Conseguenzialmente, 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;

nonché:

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 120 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.

23) Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine maggiorato del periodo di sospensione feriale) dalla data in cui l’aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell’offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato) ovvero entro il più breve termine indicato dall’aggiudicatario nell’offerta presentata ai sensi dell’art.571 c.p.c.

24) Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente “Saldo prezzo” – VENDITA” INTESTATO ALLA PROCEDURA (“Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE: 144/2020) acceso presso IBAN: IT36N0898775040000000001676 (conto cauzione modificato in saldo prezzo). In questo caso l’aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto

al delegato le coordinate del conto bancario “*Saldo Prezzo*” (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere procedura esecutiva n. 144/2020 R.G.E.

In caso di inadempimento, l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

25) Se l’esecuzione forzata si svolge su impulso o con l’intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all’art. 58 del testo unico legge bancaria), 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 sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all’80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell’art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

26) L’aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%), ovvero pari ad una misura differente che il delegato comunicherà in seguito all’aggiudicazione comprensiva dei diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Il delegato provvederà ad indicare le modalità di versamento delle spese suindicate su un conto corrente il cui Iban verrà comunicato in seguito.

27) L’emissione del decreto di trasferimento avverrà all’esito del versamento del saldo prezzo da parte dell’aggiudicatario.

28) La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a mero titolo di 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 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.

29) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Le spese di cancellazione delle formalità (trascrizioni e/o iscrizioni) restano a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà – con espressa dichiarazione – dispensare il professionista delegato.

30) Ai sensi dell'art. 585, co. III, c.p.c. l'aggiudicatario, ove abbia i requisiti, ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo e il fondo spese saranno effettuati direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifici bancari ai conti correnti bancari sopra meglio individuate.

31) La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

32) Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

33) Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. n. 380/2001 e 40 della legge n.47/1985 e s.m.

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

PUBBLICITA' LEGALE

35) Il professionista delegato, ai sensi dell'art.490 c.p.c., provvederà a pubblicare il presente avviso sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima, alle planimetrie dello stato dei luoghi e catastale (se risultante dalla relazione tecnica e/o dai relativi allegati).

Inoltre, provvederà ad effettuare la pubblicità della vendita stessa, per una sola volta, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte su:

- siti web www.astegiudiziarie.it;

- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto ed in giorno festivo sul seguente quotidiano: Il

Avv. Vincenzo Piccone
Via Carlo Poerio, 23
80026-casoria
Tel.08118266847

Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

Corriere del Mezzogiorno, **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

- tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet immobiliari privati (es. www.casa.it, www.idealista.it);

- infine, alla divulgazione della vendita mediante pubblicità commerciale a mezzo di n.500 missive pubblicitarie da distribuire, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la raccolta delle offerte, nei luoghi limitrofi al bene staggito.

36) Gli interessati a presentare l’offerta di acquisto possono, nel periodo decorrente dal quarantacinquesimo (45) giorno fino al quinto (5) giorno prima della data fissata per la vendita, esaminare il bene in vendita. La relativa richiesta deve essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche direttamente al custode giudiziario.

Casoria, lì 15/04/2024

L’avvocato delegato
Avv. Vincenzo Piccone