

## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV<sup>a</sup> Sezione Civile

Procedimento n° 136/2023 R.G.E.

## AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Tonno Raffaella professionista delegato per le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 Bis c.p.c. in forza di Ordinanza di delega del G.E. dott.ssa Giuseppina Vecchione resa in data 09.01.2025

## A V V I S A

che il giorno **martedì 29.04.2025 alle ore 12:00** innanzi al sottoscritto professionista, nell'aula dedicata alle vendite delegate presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE), si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. Att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015 n° 32 del compendio pignorato di seguito descritto, oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe.

## NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

## LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di una villa ubicata in Santa Maria la Fossa (CE), Via A. Manzoni, n. 17/A; composta al Piano Terra da soggiorno con zona cottura, bagno con antibagno, porticato e cortile; primo piano due camere disimpegno, bagno e balcone; secondo piano con mansarda, ripostiglio e bagno. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a piccole difformità interne tra cui lo spostamento minimo di pareti interne, lo spostamento di porte, la chiusura con porte tra disimpegni e scala; non esiste, altresì, allineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati, infatti il fabbricato è posizionato in altro punto dello stesso foglio catastale. Ai fini dell'esatta identificazione in mappa del fabbricato si può procedere con la presentazione di un atto geometrico di aggiornamento catastale per la bonifica degli identificativi, attraverso un rilievo topografico con procedura PREGEO. L'immobile è antecedente al 1967 ed è stato ristrutturato con Concessione Edilizia n. 29 del 17/09/2001, variante C.E. n. 10 del 21/10/2002, P.d.C. n. 8 del 25/03/2004, in sanatoria alla variante precedente, a cui è difforme lo stato dei luoghi in ordine a piccole variazioni planimetriche interne. A parere dell'esperto stimatore, arch. Eleonora Testa, per le difformità interne può ottenersi sanatoria ex art. 37 DPR 380/01 mediante CILA a sanatoria. Non esiste ordine di demolizione dei beni. Sull'immobile grava un Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare al coniuge (opponibile alla procedura), trascritto all'Agenzia del Territorio di Caserta nel Registro Generale al n. 28896 e nel Registro Particolare al n. 22767 il 21.07.2022, antecedentemente la trascrizione del pignoramento, con il quale si

dispone l'assegnazione in godimento della casa coniugale. Il prezzo di stima tiene conto della circostanza emersa.

Stato di occupazione: il predetto immobile è attualmente occupato in virtù del provvedimento di assegnazione innanzi detto.

Dati catastali il bene è censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) al Foglio 6, p.lla 229, sub.1 e p.lla 236 sub.1 graffate, cat. A/2 - classe 2, cons. 7 vani, sup. cat. 184 mq, Piano T-1-2, rendita € 524,20.

Confini: L'immobile confina con particella 504 a nord, Via A. Manzoni ad est, p.lla 501 a sud, p.lle 197 e 201 ovest.

Amministrazione condominiale: si tratta di proprietà singola e pertanto non vi è amministrazione condominiale costituita.

Per maggiori e più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi, la situazione catastale e urbanistica dell'immobile posto all'asta si rinvia integralmente alla perizia dell'Esperto stimatore nominato, arch. Eleonora Testa, depositata agli atti in data 22.07.2024 e regolarmente pubblicata unitamente all'Ordinanza di delega e al presente avviso.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 96.000,00**

**(euronovantaseimila/00)**

**OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base d'asta): €. 72.000,00**

**(eurosettantaduemila/00)**

**IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società "ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.";**

**IL PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);**

**IL REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato innanzi indicato.**

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

Gli interessati a presentare un'offerta di acquisto, prima della data stabilita per l'udienza di vendita, hanno il diritto di visionare l'immobile accompagnati categoricamente dal Custode Giudiziario: Avv. Tonno Raffaella, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene.

La richiesta di visita deve essere inoltrata mediante il portale delle vendite pubbliche (PVP) o prendendo contatto direttamente con il Custode, che è l'unico soggetto deputato a recepirlo e verrà soddisfatta nel più breve tempo possibile.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

- 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 **entro le ore 23:59 del giorno lunedì 28.04.2025**, giorno precedente l'udienza di vendita telematica fissata alle ore 12:00 del giorno martedì 29.04.2025;
- 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 l'automatica esclusione di tutte le offerte.

**L'offerta per la vendita telematica deve contenere i seguenti requisiti:**

- 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, residenza, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere formulata dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- i dati identificativi del soggetto presentatore (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, contatti);
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del saldo prezzo;
- l'importo versato a titolo di cauzione ed i dati per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione;
- la data, l'orario e il numero identificativo di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni nonché un recapito di telefonia mobile.

**All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:**

- fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e, nel caso, del presentatore dell'offerta;
- documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto "cauzione" dell'importo della cauzione;
- 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 saldo prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, 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 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;
- 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;
- dovrà, infine, essere allegata la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

#### **Sottoscrizione e trasmissione:**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

#### **oppure**

- 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: **1)** l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, del D.P.R. n. 68/2005; **2)** 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 D.M. n. 32 del 2015.

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) con la precisazione che: **a)** l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; **b)** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo, (dell'importo di €. 16,00), 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, inoltre, 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, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato: [raffaella.tonno@pecavvocatinapolinord.it](mailto:raffaella.tonno@pecavvocatinapolinord.it);

- 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 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.

### CAUZIONE

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% (dieci per cento) del prezzo offerto** dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul **conto corrente "cauzione" intestato a "TRIB. SMCV PROC. ESEC. RGE 136/2023 C/CAUZIONE"** acceso dal professionista delegato presso l'Istituto di Credito Banca di Credito Popolare - Filiale n. 64 di Santa Maria Capua Vetere (CE) sito ivi alla Via Albana n. 73, recante il seguente codice IBAN:

**IT 35 B 05142 75040 CC1646058700**

Il bonifico, con **causale "Esecuzione Immobiliare R.G.E. 136/2023, TRIB. SMCV - lotto unico - versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito delle somme 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 deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile;
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà 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 per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;
- la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione;
- l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà trasferito a cura del Professionista delegato sul **conto corrente "procedura"** sul quale andrà versato anche il saldo prezzo.

### ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it**, attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere. 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 con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- 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;
- i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili dagli 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 inammissibili le offerte pervenute oltre il termine fissato, le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

#### **VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Il professionista all'esito della verifica preliminare sull'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c., alle prescrizioni speciali contenute nell'Ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita procederà come segue:

##### **nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

- se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, ovviamente nei limiti dell'ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
  1. il professionista ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche concrete, che andranno espressamente indicate nel verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà un nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al G.E.;
  2. siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., in questo caso il professionista delegato procederà alla

delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

nell'ipotesi di presentazione di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI:

- il professionista delegato avvierà la gara tra gli offerenti che avrà luogo con modalità telematiche di seguito indicate;
- all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:
  - 1) maggiore importo del prezzo offerto;
  - 2) a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata;
  - 3) a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
  - 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- Il professionista procederà infine 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 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 prezzo d'asta 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

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dell'**UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare:

- 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;
- ogni partecipante potrà formulare **UN'UNICA ULTERIORE OFFERTA NEL PERIODO DI DURATA DELLA GARA**;
- 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:

- avrà inizio nei locali del Tribunale, nel giorno indicato per la vendita, dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte a cura del professionista delegato;
- avrà termine trascorse 24 ore dal momento di avvio 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.

#### 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;
- 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;
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS,
- il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri già indicati cui integralmente si rinvia.

#### **SALDO PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (detraendo la cauzione già versata) entro il termine indicato in offerta, oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro **il termine onnicomprensivo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.**

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

- mediante bonifico bancario sul conto corrente "procedura", con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. Il professionista delegato avrà cura di fornire immediatamente all'aggiudicatario l'IBAN del conto corrente anzidetto su cui dovrà essere bonificato l'importo. Esso è già acceso presso l'Istituto di Credito Banca di Credito Popolare - Filiale n. 64 di Santa Maria Capua Vetere (CE) sito ivi alla Via Albana n. 73 ed intestato a **"TRIB. SMCV PROC. ESEC. RGE 136/2023 C/PREZZO"**;
- oppure
- mediante consegna al professionista delegato presso la sede del suo studio di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di SMCV, Proc. Esec. n. 136/2023 R.G.E.".

#### **In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:**

- l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- il professionista procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al G.E. per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..



Se il bene è gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (*creditore fondiario*), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: **1)** l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; **2)** il professionista delegato verserà gli importi al creditore 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., (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

#### **SALDO SPESE**

L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che resteranno in ogni caso a suo carico, pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione.

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento, il professionista delegato redigerà un prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

#### **DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO**

L'aggiudicatario entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico dovrà trasmettere al professionista delegato una dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, con le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (ex art. 585 c.p.c., c.d. dichiarazione antiriciclaggio, come da modello presente sul sito del Tribunale).

#### **LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE IN FAVORE DELL'AGGIUDICATARIO**

La liberazione dell'immobile, (ipotesi contemplata dall'art. 560, ultimo comma, novellato dal D.lsg. 149 del 2022, c.d. Riforma Cartabia), sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri espressamente da questa attività con istanza scritta.

#### **REGIME 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 e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e non potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali relativi all'anno in corso e all'anno antecedente - cosiddetto

*"biennio di riferimento"* - non pagati 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 in quanto l'Esperto stimatore ha già tenuto conto di ciò nella valutazione dell'immobile.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario).

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

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

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

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione, che sia stata depositata nel termine di dieci giorni prima della data di udienza fissata per la vendita, ex art. 588 c.p.c., qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 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 stato inferiore al valore d'asta.

Nel caso di assegnazione del bene, invece, il professionista delegato provvederà a tutti gli adempimenti successivi ordinati dal G.E. nei termini da Lui indicati.

### **PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI**

L'avviso di vendita è reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento sul "portale delle vendite pubbliche" dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato e purati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;
- inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

- invio 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;
- 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;
- pubblicazione - almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita - dell'annuncio di vendita, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, sulle pagine social Facebook e Instagram;
- pubblicazione del virtual tour 360° dei beni in vendita, precedentemente realizzato a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti Internet [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.

Per ogni altra informazione è possibile rivolgersi al Custode giudiziario e professionista delegato: Avv. Tonno Raffaella, con studio sito in Trentola-Ducenta (CE) - 81038 - alla Via G. Coppola n. 7, ☎ - 391.4604912, E-mail: [avv.raffaellatonno@gmail.com](mailto:avv.raffaellatonno@gmail.com).

*Il professionista delegato*  
*Avv. Raffaella Tonno*