

Avv. Maria Corona  
delegato alla vendita  
n. 47/2023 r.g.e.

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

Sezione Esecuzione Immobiliari – G.E. dott.ssa Elmelinda Mercurio

procedimento esecutivo immobiliare RGE n. 47/2023

**AVVISO DI VENDITA**

oooooooo

L'avv. Maria Corona con recapito in Avellino, alla Via Fioretti 10, delegato per le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in virtù dell'ordinanza del 10 ottobre 2024 emessa dal G.E. dott.ssa. Elmelinda Mercurio del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, nell'esecuzione immobiliare n. 47/2023 R.G.E, viste la relazione notarile e la relazione di stima dell'esperto

**AVVISA**

**che il giorno 04 FEBBRAIO 2025 alle ore 12:00**

presso l'aula dedicata alle vendite delegate del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere si procederà ai sensi dell'art. 571 e ss c.p.c. alla

vendita senza incanto

dell'immobile pignorato in seguito descritto nel presente avviso, vendita che avverrà con le modalità e condizioni di seguito riportate, con espressa avvertenza che tutte le attività previste dagli artt. 571 c.p.c. e segg. saranno svolte dal professionista delegato.

Si precisa, inoltre, che il bene di cui al presente avviso è descritto indicativamente e sommariamente nelle sue principali caratteristiche di seguito e per la sua migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ventennale e a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, relazioni che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e di cui, 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 dal sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

**BENE IN VENDITA E DESCRIZIONE**

**LOTTO UNICO**

piena ed intera proprietà di abitazione ubicata in Carinola (CE), alla via Sant'Andrea, a cui si accede da due cortili di proprietà esclusiva posti sul fronte nord e sud. L'abitazione, disposta su due livelli, è composta da un soggiorno/cucina con bagno al piano terra e da quattro camere ed un bagno al primo piano.

Confini: l'abitazione confina ad Est con p.lla 152 sub. 1, a Nord con via Santa Barbara, a Sud con vicolo Sant'Andrea, ad Ovest con p.lla 152 sub. 3.

Dati catastali: l'abitazione è riportata in Catasto fabbricati del Comune di Carinola al Foglio 69, Particella 152, Subalterno 2, piano T-1, categoria A/4, consistenza vani 6,5.

Stato di occupazione: occupato dal debitore.

Prezzo base d'asta/prezzo di riferimento: € **70.700,00**;

Offerta minima: € **53.025,00**;

Provenienza: il cespite staggito è pervenuto in proprietà agli esecutati per averlo acquistato giusto atto di compravendita rogato dal notaio Baldascino Giovanna del 23.07.2007, rep. 2511, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta il 24.07.2007 ai nn. 45688/22902.

Situazione urbanistica, edilizia e catastale: dalla relazione di stima a firma dell'arch. Raffaella Polverino- consultabile sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sugli altri siti web sotto indicati, depositata presso la Cancelleria dell'Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni - si evince che *“dal punto di vista “sostanziale” sono state riscontrate delle difformità planimetriche, a parere dell'esperto parzialmente sanabili: lo stato di fatto dei beni, come si presenta attualmente, non è conforme alla planimetria catastale depositata per una diversa distribuzione degli ambienti”*. L'arch. Polverino ha pure rilevato *“vi è Concessione edilizia n. 2357/2007 alla quale non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla realizzazione di un vano al piano primo che ha comportato un aumento di cubatura. Non risulta ordine di demolizione del bene. Ricade in zona "B di completamento" del P.R.G. vigente”*

Il tutto come precisamente descritto in maniera dettagliata nella relazione tecnica originaria, negli atti di causa che si invia a consultare con attenzione ed i cui contenuti abbiansi qui per integralmente ripetuti e trascritti.

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, a pena di inefficacia, presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, entro e **non oltre le ore 13:00 del 3 FEBBRAIO 2025**.

Le offerte devono essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - **né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro** - deve essere apposta su questa busta esterna.

All'interno di tale busta deve essere inserita **una seconda busta** anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta.

**L'offerta deve contenere:**

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto (che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità), nonché del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

**All'offerta deve essere allegata** una fotocopia del documento d'identità dell'offerente ed una copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Procedura Esecutiva - con indicazione del relativo numero (“**Tribunale S.M.C.V. Proc. n. 47/2023 R.G.E.**”), per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

**L'offerta presentata è irrevocabile** e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

**Le offerte saranno esaminate il giorno della vendita (4 febbraio 2025 ore 12:00) alla presenza degli offerenti.** La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi nel luogo e nella data indicati per assistere all'apertura delle buste e partecipare all'eventuale gara.

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta ammissibile, se l'offerta ex art. 572 c.p.c. è pari o superiore al “prezzo base d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta e il bene aggiudicato; se il prezzo offerto non è inferiore di più di ¼ al prezzo base d'asta/prezzo di riferimento, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita perché riterrà che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

**GARA TRA PIÙ' OFFERENTI**

In caso di più offerte valide, il professionista procederà, immediatamente dopo l'apertura delle buste, ad una gara sulla base dell'offerta più alta secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa (ai fini dell'individuazione della migliore offerta si tiene conto

nell'ordine dei seguenti elementi: • maggior importo del prezzo offerto; • a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; • a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; • a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta).

Ogni partecipante potrà formulare un unico rilancio nel corso della gara e 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 sarà determinato al momento dell'indizione della stessa.

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 "prezzo base 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.

#### AGGIUDICAZIONE E ATTIVITÀ CONCLUSIVE

Il saldo-prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.).

Il versamento del saldo-prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: bonifico bancario sul conto corrente che verrà indicato dal professionista oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, procedura esecutiva, n. 47/2023 R.G.E.

In caso di inadempimento del versamento delle somme, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per la cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ex art. 587 secondo comma c.p.c..

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione.

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, il professionista delegato accantonerà una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle

formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procede agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori. L'emissione del decreto di trasferimento abbia luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario. Le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista, saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario documenterà immediatamente al delegato il versamento del saldo-prezzo eventualmente eseguito con accredito in c/c nonché il versamento delle spese di vendita a suo carico.

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato ed intenda ottenere il rilascio del cespite a cura della procedura, tramite l'attuazione ad opera del custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., **formulare espressa richiesta** entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non satisfattiva) o dal versamento delle spese (se satisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).

L'aggiudicatario acquisterà i beni in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla legge 47\85 e sue modificazioni ed integrazioni con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, parti comuni, servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti, a corpo e non a misura. L'eventuale riscontro di difformità edilizie o di qualsiasi genere differenti da quanto descritti in perizia, anche in caso di mancata sanabilità, abusi edilizi anche non sanabili e differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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 può essere revocata.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario);

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. La perizia del Consulente Tecnico d'Ufficio, il cui contenuto è parte integrante e sostanziale del presente atto, con gli allegati tutti, anche quelli non visibili sul predetto sito, anche la situazione di fatto e di diritto ed in relazione a richieste di sanatorie e conformità alle licenze edilizie e planimetrie catastali e la provenienza, con la dettagliata descrizione dei beni, è anche consultabile, oltre che sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, presso la Cancelleria competente del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

Si precisa, altresì, che il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia

stata 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 precedente 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.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- sul sito internet di [www.astegiudiziarie.its](http://www.astegiudiziarie.its) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- mediante pubblicazione una sola volta in giorno festivo, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul quotidiano “Il Corriere del Mezzogiorno”;
- mediante invio almeno 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;
- sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, tramite il sistema di Rete aste Real Estate, almeno 40 giorni prima della data fissata per la vendita.

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto a visionare i beni in vendita. La

richiesta è formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche ed è resa nota solo al Custode giudiziario il quale accompagnerà gli interessati all'acquisto presso gli immobili pignorati. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato nonché custode con studio in Avelino alla Via Fioretti 10 (tel. 329/9447135, indirizzo mail: mariaserenacorona@yahoo.it)

Santa Maria Capua Vetere, 24 ottobre 2024

Il professionista delegato

avv. Maria Corona

Handwritten signature of Maria Corona in blue ink.