

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Delegato Dott.ssa Maria Pina Iorio, con studio in S. Maria C.V. alla via Mascagni n. 5, iscritto all'Albo dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili della Provincia di Caserta;

- ✓ Visto il provvedimento di delega emesso dal G.E. Dott.ssa E.Mercurio in data 09/03/23 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- ✓ lette le linee guida del 23/11/2020 emanate dal Tribunale di S. Maria C.V. – Sezione esecuzioni – riguardanti la nuova disciplina dell'art. 560 c.p.c.;
- ✓ letti gli atti del procedimento esecutivo RGE n. **176/2021**:

Contro :



- ✓ promosso con atto di pignoramento notificato il 06/07/2021 e trascritto in data 12/08/2021 ai nn. 33002/24473;

Creditore pignorante/procedente :

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, con sede legale in Napoli (NA), a mezzo dell'avv. Edoardo Sabbatino, con studio in Napoli alla Via C. consolo n.3;

- ✓ vista la relazione di stima dei beni pignorati e l'istanza di vendita tempestivamente depositata ;
- ✓ visti gli artt. 591 bis e 576 e segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **01 aprile 2025 alle ore 9,30 e segg.**, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

davanti a sé **presso il Tribunale Civile di S. Maria Capua Vetere alla Via Albana n. 73, nella sala adibita alle vendite delegate ai professionisti**, degli immobili ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

**CONDIZIONI DELLA
VENDITA**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso la Cancelleria del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere alla Via Albana n. 73 – Ufficio Esecuzioni Immobiliari entro le ore 13,00 del giorno precedente alla data della vendita.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte al momento della vendita e saranno esaminate le relative offerte, onde verificare la regolarità delle stesse.

Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa.

Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente) il nome del Professionista Delegato e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione** – nè numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro – **deve essere apposto su questa busta esterna. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta**, anche essa sigillata e **contenete l'offerta**, che invece **recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene (lotto) per cui viene fatta l'offerta.**

L'offerta, in bollo, dovrà contenere:

- ✓ il 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 alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare ; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- ✓ i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- ✓ l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al VALORE D'ASTA – PREZZO DI RIFERIMENTO** indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, e del termine per il versamento del prezzo medesimo, **che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;**
- ✓ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.



- ✓ All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e copia del codice fiscale, nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di S. Maria C.V. con indicazione del numero di procedura** («Tribunale S.M.C.V. Procedura esecutiva N.»), per un importo pari almeno al **10% (dieci per cento)** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese.
- ✓ **L'offerta presentata è irrevocabile**, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA :

- a) Se l'offerta sia **pari o superiore** al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, **l'offerta sarà accolta**;
- b) Se l'offerta sia **inferiore** al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (ma, comunque, in misura almeno pari all'offerta minima) l'offerta sarà accolta **salvo che**: in primo luogo, il Professionista Delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 del c.p.c..

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

- a) in primo luogo a **gara ex art. 573 del c.p.c.** sulla base dell'offerta più alta, con la precisazione che il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 del c.p.c..
- b) in secondo luogo, **qualora la gara non possa aver luogo per la mancanza di adesione degli offerenti** e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 del c.p.c., **alla vendita** al miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che, ai fini dell'individuazione della miglior offerta, si terrà conto, nell'ordine, dei seguenti elementi: a) entità del prezzo, b) entità della cauzione prestata, c) termine indicato per il pagamento.



In caso di aggiudicazione, l'offerente **dovrà** provvedere a **depositare** presso lo studio del Professionista Delegato Dott.ssa Maria Pina Iorio sito in S. Maria C.V. alla Via Mascagni n. 5 entro il termine indicato in offerta, ovvero in mancanza, entro **120** giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che – nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale – il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale) :

- **il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione**, dedotta la cauzione prestata;
- **il versamento del 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione**, per tutte le tipologie di immobili ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali si dovrà versare il **25%**, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salva la successiva restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza, o l'eventuale integrazione nel caso in cui le somme versate per le spese siano insufficienti;
- ove trattasi di immobile ad uso abitativo, **apposita istanza**, da presentare al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o, al più tardi, nel termine di trenta giorni da detto versamento, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione. In tal caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

Le somme di cui sopra dovranno essere versate a mezzo di distinti **asegni circolari non trasferibili intestati al Tribunale di S. Maria C.V. con indicazione del numero di procedura** («Tribunale S.M.C.V. Procedura esecutiva N. »).

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

PRECISAZIONI

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.



Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/7/1905, n.646, richiamato dal D.P.R. 21/01/1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 10/9/1993 n. 385, dopo che l'aggiudicatario avrà depositato presso l'ufficio del Professionista Delegato i due assegni circolari relativi al saldo prezzo di aggiudicazione e alle spese per il trasferimento nelle modalità di cui sopra, il Professionista Delegato verserà gli importi dovuti al Creditore Fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo **nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 del c.c.**, previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della Banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 385/1993.

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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere 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 o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate **a spese e a cura della procedura**.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri, sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario ed a spese della procedura. Ove trattasi di immobile ad uso abitativo e l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o, al più tardi, nel termine di trenta giorni da detto versamento. In tal caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le



modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

Le spese di liberazione dell'immobile eseguita dal custode verranno poste a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del Professionista Delegato.

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

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI E INFORMATIVI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, sono resi pubblici mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- ✓ **inserimento**, unitamente alla perizia di stima (a cura del Custode oppure dei Creditori Procedenti o Interventuti secondo quanto precisato in sede di conferimento dell'incarico al primo) **sul sito internet www.asteigiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche PVP www.pvp.giustizia.it** almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- ✓ **Pubblicazione** dell'avviso per estratto (a cura del Custode oppure dei Creditori Procedenti o Interventuti secondo quanto precisato in sede di conferimento dell'incarico al primo), **sul quotidiano Il Corriere del Mezzogiorno edizione di Caserta** almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- ✓ **Distribuzione di n. 500 missive** non nominative contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita;
- ✓ **Pubblicazione**, tramite il sistema "Real Aste Real Estate" sui siti Casa.it e Idealista.it, almeno **40 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al Custode Giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

PRECISAZIONI



Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno leggere le notizie sugli immobili posti in vendita e quelle utili per la partecipazione all'asta sul sito www.aste.giudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it, e potranno visionare gli immobili, per il tramite del **Custode Giudiziario, Dott.ssa M. Pina Iorio**, con studio in S. Maria C.V. (CE) alla Via Mascagni n. 5 (tel.0823/620128). La richiesta di visita potrà essere formulata solo attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche) www.pvp.giustizia.it. Il custode provvederà a consentire la visita dei beni, con modalità idonee a garantire il rispetto della riservatezza, nei successivi quindici giorni dalla richiesta. Il custode potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare le modalità di compilazione e presentazione di tale offerta e in genere di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo. Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la Cancelleria dell'Espropriazione Immobiliare.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO 1

Descrizione : Piena proprietà di villino sito in Castelvoturno (CE), alla Trav. di Viale Folengo snc al piano terra, composto da due ingressi coperti, soggiorno/cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio e corte esterna pertinenziale.

Il tutto meglio descritto nella relazione tecnica di stima, cui si rinvia.

Confini : l'immobile in vendita **confina** con strada d'accesso, P.lla 663 e P.lla 676;

Dati catastali : l'immobile in vendita è riportato in Catasto fabbricati del Comune di Castelvoturno (CE) al **foglio 46, p.lla 679**.

Conformità urbanistica e catastale : Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine all'errata annessione della corte esterna pertinenziale; vi è istanza di condono edilizio, distinta con la pratica n.3780 e prot. n.9389 del 29/03/1986, da integrare previa affrancazione del canone enfiteutico, e cui non è conforme lo stato dei luoghi per una diversa

annessione della corte pertinenziale, da ripristinare allo stato legittimo. Non risulta Ordinanza di Demolizione.

Servitù e pertinenze : Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge 47/85 e successive modificazioni e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

Stato di occupazione : Libero.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D’ASTA

€ 18.000,00 (diciottomila/00)

OFFERTA MINIMA

€ 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00)

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

LOTTO 2

Descrizione : Piena proprietà di villino sito in Castelvolturmo (CE), alla Trav. di Viale Folengo snc al piano terra, composto da ingresso coperto, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, locale deposito e corte esterna pertinenziale.

Il tutto meglio descritto nella relazione tecnica di stima, cui si rinvia.

Confini : l’immobile in vendita **confina** con strada d’accesso, P.lla 679 e canale di bonifica;

Dati catastali : l’immobile in vendita è riportato in Catasto fabbricati del Comune di Castelvolturmo (CE) al **foglio 46, p.lla 676**.

Conformità urbanistica e catastale : Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l’esperto stimatore riferisce che lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine all’errata annessione della corte esterna pertinenziale; vi è istanza di condono edilizio, distinta con la pratica n.3780 e prot. n.9389 del 29/03/1986, da integrare previa affrancazione del canone enfiteutico, e cui non è conforme lo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile ex art 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., e per l’edificazione abusiva del locale deposito, da demolire, mentre, relativamente alla corte esterna pertinenziale, per una diversa annessione da ripristinare allo stato legittimo. Non risulta Ordinanza di Demolizione.

Servitù e pertinenze : Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge 47/85 e successive modificazioni e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

Stato di occupazione : Libero.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D’ASTA

€ 18.000,00 (diciottomila/00)

OFFERTA MINIMA

€ 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00)

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

**PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI
DISTRIBUZIONE**

Si avvisano i creditori (Procedente ed Inteventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato (anche a mezzo e-mail) nel termine **non superiore a 150 gg dall’aggiudicazione; in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.**

In caso di aggiudicazione di solo alcuni dei lotti in vendita, tale onere è previsto solo nel caso in cui il G.E. abbia espressamente autorizzato la predisposizione di un riparto parziale.

Alla precisazione del credito dovranno essere tassativamente allegati i seguenti atti: a) precisazione del credito secondo il modello predisposto dall’Ufficio; b) specifica analitica delle spese e delle competenze maturate in favore del difensore del creditore; c) documenti giustificativi delle eventuali spese in prededuzione ex art. 2770 del c.c.; d) eventuale nota di iscrizione ipotecaria relativa al credito, ove non ancora avvenuto, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento ; e) documentazione attestante l’esito infruttuoso della preventiva esecuzione mobiliare in caso di crediti di cui si chiede la collocazione privilegiata sussidiaria sugli immobili ai sensi dell’art. 2776, comma 2 e 3 c.c. (in mancanza il credito sarà considerato chirografario); f) dichiarazione delle modalità di pagamento delle somme assegnate in sede di riparto e indicazione delle eventuali coordinate bancarie del conto corrente su cui accreditare le stesse, tenendo presente che il conto corrente dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione di difensori e di terzi.

S. Maria C. V., 2 Gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Dr. M. Pina Iorio

