

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**- AVVISO DI VENDITA -**

Il professionista delegato **Avv. Chiara Di Cresce**, con studio in Caserta (CE) alla Via Renella n.91, iscritto nell'albo degli Avvocati del Foro di Santa Maria Capua Vetere;

- vista la delega del G.E., dott.ssa Maria Rosaria Pupo, del 08.07.2017 ex lege 302/98;

- letti gli atti del processo esecutivo **n.242/2016**, contro:

[REDACTED]  
- promosso con atto di pignoramento del 13.05.2016, trascritto in data 14.06.2016 ai nn.19364/14234.

Creditore Pignorante:

**Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**, con sede in Siena;

- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.P.C.;

**AVVISA CHE IL GIORNO**  
**25 GIUGNO 2019 alle ore 09,30 e seguenti**  
**SI PROCEDERA'**

ALLA

**VENDITA SENZA INCANTO**

davanti a sé **presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere** alla Via C. Santagata n.7, **nella stanza destinata alle vendite delegate ai professionisti**, degli immobili ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

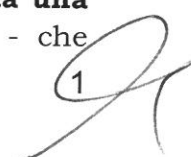
---

**CONDIZIONI DELLA**  
**VENDITA**

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso la Cancelleria del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere alla Via Carlo Santagata n.7- Ufficio Esecuzioni Immobiliari.**

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 di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le **ore 13,00** del giorno precedente la data della vendita. 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 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 dovrà essere inserita una seconda busta** - anch'essa sigillata e **contenente l'offerta** - che

1  


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, 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 minorenne, 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 di identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria C.V. con indicazione del numero di procedura** ("Tribunale SMCV 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 c.p.c..

**In caso di PIU' OFFERTE VALIDE si procederà:**

a) in primo luogo **a gara ex art.573 c.p.c.** sulla base della 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 c.p.c.;

b) in secondo luogo, **qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti** e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 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: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

**In caso di aggiudicazione**, l'offerente **dovrà** provvedere a **depositare** presso la sede dell'Ufficio Professionisti Delegati in Santa Maria Capua Vetere alla Via C. Santagata n.25, entro il termine indicato in offerta ovvero - in mancanza - entro 120 giorni dall'aggiudicazione:

- **il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione**, dedotta la cauzione prestata;
- **il versamento del 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione** (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al **25%** del prezzo di aggiudicazione) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

Le somme di cui sopra dovranno essere versate a mezzo di distinti **assegni circolari non trasferibili intestati al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere procedura esecutiva con indicazione del relativo numero** ("Tribunale SMCV procedura esecutiva N....."). **In caso di inadempimento** l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

#### **P R E C I S A Z I O N I**

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

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 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate **a spese e cura della procedura**; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è 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**

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. **Inserimento sul "Portale delle Vendite Pubbliche"** di cui all'art.490 c.p.c.;
2. **Inserimento**, unitamente alla perizia di stima **su rete Internet all'indirizzo [www.tribunalesantamariacapuavetere.it](http://www.tribunalesantamariacapuavetere.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)**, almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
3. **Pubblicazione** dell'avviso per estratto **sul quotidiano: "IL CORRIERE DEL MEZZOGIORNO" ed. Caserta**, almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
4. **Distribuzione di n.200 missive** non nominative contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, per ogni comune in cui sono ubicati uno o più immobili in vendita, almeno **20 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, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, Avv. Chiara Di Cresce** (tel. 0823.1873816 – cell. 349.8222215), il quale potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, 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**

#### **LOTTO UNICO**

#### **OGGETTO:**

**Piena ed intera proprietà di appartamento** posto al secondo piano del fabbricato ubicato in **Castel Volturno (CE)** alla Via Baldassarre Peruzzi n.25.

Detto appartamento è composto da soggiorno/cucina, tre camere da letto e due wc, oltre balconi.

#### **CONFINI:**

Confina a nord con corte comune, a sud con Via Baldassarre Peruzzi, ad est con unità immobiliare di proprietà aliena e ad ovest con corte comune, salvo se altri.

#### **DATI CATASTALI:**

E' riportato in **Catasto Fabbricati** al **foglio 41, p.lla 5053 sub.5**, categoria A/3, classe 4, vani 5, rendita € 348,61, Viale Baldassarre Peruzzi n.1, piano 2, interno 5.

#### **CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:**

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che per il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di vendita è stato rilasciato permesso a costruire in sanatoria n.1007/2007 del 18.01.2007, cui non è conforme lo stato dei luoghi dell'appartamento per una diversa distribuzione degli interni (difformità per la quale è possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 e smi).

Riferisce, altresì, l'esperto stimatore che: a) il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione interna; b) non è stato rinvenuto attestato di prestazione energetica.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

#### **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 n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

5 

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è occupato dagli esecutati.

**PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:**

**Euro 39.411,00**

**OFFERTA MINIMA:**

**Euro 29.559,00**

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

Ogni immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti, alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

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

Si avvisano i creditori (precedente ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato (anche a mezzo e-mail) **entro 30 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.**

In caso di aggiudicazione solo di alcuni dei lotti in vendita, tale onere è previsto solo nel caso in cui il GE 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 cc; d) eventuale nota d'iscrizione ipotecaria relativa al credito; 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.

Caserta, 05 ottobre 2018.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

