

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

Il professionista delegato **dott. Massimo Tagliafierro**, con studio in Caserta alla Via Mazzini n.55 iscritto nell'albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili dell'Ordine di Caserta;  
- vista la delega del G.E., dott.ssa Elmelinda Mercurio, del 08 febbraio 2024, ex lege 302/98;

- letti gli atti del processo esecutivo **n. 315/2018**, contro:

omissis -----

omissis -----

omissis -----

- promosso con atto di pignoramento del 27 Luglio 2018, trascritto in data 31 Ottobre 2018 ai nn. 36379/28521.

Creditore Pignorante: **Maui Spv Srl, cessionaria dei crediti di Prisma SPV S.r.l. (già di UniCredit S.p.A.);**

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

**AVVISA CHE IL GIORNO**

**01 OTTOBRE 2024 alle ore 12:00**

**SI PROCEDERÀ**

**ALLA**

**VENDITA SENZA INCANTO**

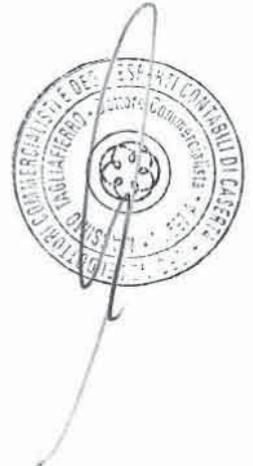
davanti a sé presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere - stanza destinata alle vendite delegate ai professionisti - degli immobili ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

**CONDIZIONI DELLA**  
**VENDITA**

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso la Cancelleria del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - entro il giorno precedente la data della vendita - dal lunedì al venerdì, esclusivamente dalle ore 11.00 alle ore 12.00.**

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 il 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 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.

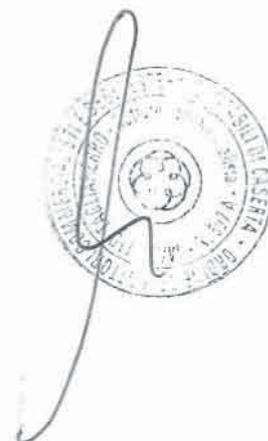
All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria C.V. con indicazione del numero di procedura** ("Tribunale SMCV procedura esecutiva N....."), per un importo pari almeno al 10% (**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.

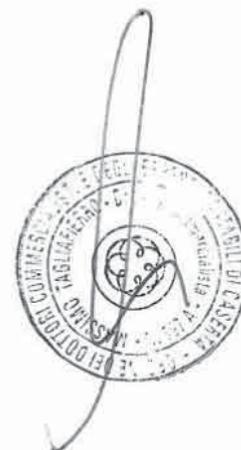
Le somme di cui sopra dovranno essere versate a mezzo di distinti **assegni circolari non trasferibili intestati al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere procedura esecutiva con indicazione del relativo numero** (" Tribunale SMCV procedura esecutiva N....."). **In caso di inadempimento** l'aggiudicazione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

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.

#### **SULLA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

**Se l'immobile è occupato,** In ordine alla eventuale istanza di attuazione del rilascio del cespite pignorato da parte dell'aggiudicatario, ipotesi contemplata dall'art. 560, ultimo comma, novellato dalla legge 28 febbraio 2020 n. 8: nel caso in cui 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 30 giorni dal detto versamento). 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 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

#### **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., comma 1;
2. **Inserimento**, unitamente alla perizia di stima **su rete Internet all'indirizzo [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. 500 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;
5. **Pubblicazione** - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" **sui siti internet Casa.it, e idealista.it** almeno **40 giorni** prima della data fissata per la vendita - di un avviso contenete in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima.

**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, dott. Massimo Tagliaferro** (tel-fax 0823.356290), facendone richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

##### **LOTTO UNICO**

##### **OGGETTO**

**Piena ed intera proprietà di fabbricato indipendente** con annessa tettoia in aderenza ed area di corte esclusiva, ubicato nel Comune di **Carinola (CE)**, Frazione Casale di Carinola, alla via Appia Km 180.

Il fabbricato, formato da piano terra e primo piano con una copertura a doppia falda, è composto da ingresso/cucina, altro locale cucina con adiacente ripostiglio, una camera da letto ed un locale igienico al piano terra; per mezzo di una scala interna è possibile raggiungere il primo piano che si compone di tre camere da letto e altro servizio igienico, oltre due balconi.

##### **CONFINI**

Il fabbricato confina con la p.lla 5055 a Nord, con la p.lla 78 a Sud, con via Vicinale ad Ovest e con la p.lla 5034 ad Est, salvo se altri; la tettoia in aderenza al fabbricato confina con la p.lla 5035 sub 1 a Nord, con area di corte a Sud, con p.lla 5035 sub 1 ad Ovest e con la p.lla 5034 ad Est, salvo se altri.

##### **DATI CATASTALI**

In Catasto Fabbricati del Comune censuario di Carinola (CE) con i seguenti riferimenti:

- **foglio 30, particella 5035 sub 1**, categoria A/3, classe U, vani 7, rendita € 578,43, via Appia, piano T-1;



- **foglio 30, particella 5035 sub 2**, categoria C/7, classe U, consistenza mq. 95, rendita € 98,13, via Appia, piano T.

**CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni l'esperto riferisce che l'immobile oggetto di vendita risulta essere stato realizzato esternamente alla perimetrazione urbana del Comune di Carinola in data antecedente al 01.09.1967. Non risulta nessun ordine di demolizione del manufatto in oggetto.

Riferisce, altresì. L'esperto stimatore che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale limitatamente al primo piano mentre al piano terra si riscontrano delle difformità consistenti nella diversa distribuzione interna.

**FG. 30 P.LLA 5035 SUB. 1** (Piano Terra): si riscontrano delle difformità rispetto allo stato dei luoghi, consistenti nella diversa distribuzione interna. Al fine di "sanare" tale difformità catastale si stima un costo utile di € 500,00 per l'aggiornamento catastale.

**FG. 30 P.LLA 5035 SUB. 2** (Tettoia - Piano Terra): si riscontrano difformità, rispetto allo stato dei luoghi, consistenti nella diversa distribuzione interna. Al fine di "sanare" tale difformità catastale si stima un costo utile di € 500,00 per l'aggiornamento catastale.

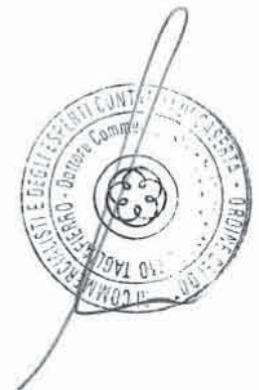
L'esperto, ancora, ha rilevato difformità relative allo stato dei luoghi, rispetto alla planimetria catastale, dovuto alla realizzazione "abusiva" del locale igienico e deposito posto a Nord, del frazionamento e cambio destinazione "abusivo" del piano terra e nella realizzazione delle tramezzature interne alla tettoia. Si chiarisce che occorre ripristinare l'immobile, così come presente nella scheda planimetria catastale in quanto trattasi di abusi non sanabili e non condonabili. E' presente un deposito lato est ricadente su p.lla 5034 di proprietà aliena e quindi non ricompreso nell'esecuzione in oggetto, come risulta dagli allegati peritali, e dovrà essere costruito a spese dell'aggiudicatario un muro di separazione fra la p.lla 5034 e la 5035 in adiacenza del predetto deposito.

**Per maggiori approfondimenti ed ulteriori chiarimenti si invita a leggere integralmente e con attenzione la relazione di stima.**

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.



**STATO DI OCCUPAZIONE**

Occupato dal debitore.

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

**Euro 30.000,00**

**OFFERTA MINIMA:**

**Euro 22.500,00**

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 dello stesso.

**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, 04.06.2024**



**Il Professionista delegato**