

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA**

\*\*\*\*\*

Il professionista Delegato Dr.<sup>ssa</sup> Maria Merenda, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, delegato alle operazioni di vendita ex artt. 105 e 108 L.F., 569 e ss. c.p.c.; -----

vista la delega del G.E. dott.ssa Giuseppina Vecchione del 02 febbraio 2023 ex lege 302/98; -----

preso atto delle istruzioni generali impartite dai Giudici dell'Esecuzione ai custodi ed ai professionisti delegati in applicazione della nuova disciplina del procedimento di vendita nelle procedure esecutive immobiliari prevista dal D.L. n. 83/2015, convertito in legge n. 132/2015; -----

letti gli atti del processo esecutivo **R.G.E. n. 79/2018**, contro: -----

• il sig. [REDACTED]; -----

promosso con atto di pignoramento del 02 febbraio 2018, trascritto in data 04 maggio 2018 ai nn. [REDACTED]. -----

Creditore Pignorante: **Capital Mortgage S.r.l.**, con sede legale in Verona (VR) in Piazzetta Monte n. 1 - C.F. 09218891001, quale mandataria di **doValue**

**S.p.A.** (già doBank S.p.A., già UniCredit Credit Management Bank S.p.A.); sostituita a sua volta, con atto di costituzione ex art. 111 cod. proc. Civ., dalla **MAUI**

**SPV S.r.l.** con sede legale In Conegliano (TV) alla Via V. Alfieri n. 1 - C.F. 05254070260, per il tramite della procuratrice speciale **BAYVIEW ITALIA**

**S.r.l.** con sede legale in Milano, Piazza Diaz n.5, rappresentata e difesa disgiuntamente dagli avv.ti Roberto Calabresi ed Elisa Gaboardi, presso il cui studio

elettivamente domiciliata in Milano (MI) Foro Buonaparte n. 20. -----

Letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. c.p.c.; -----

**AVVISA**

che il giorno **04 ottobre 2024 alle ore 12:30**, si procederà alla -----

**VENDITA SENZA INCANTO**

davanti a sé **presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere**, alla via Albana n. 73, nell'aula destinata alle udienze per le vendite immobiliari delegate, 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. 7 - Ufficio Esecuzioni Immobiliari entro le ore 13:00 del giorno prima della data fissata per la 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 di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le **ore 13:00 del 03 ottobre 2024**, 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 inseri-**

ta una seconda busta, anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece  
 recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il rife-  
 rimento al lotto per cui viene fatta l'offerta. -----

L'offerta, **in bollo**, dovrà contenere: -----

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civi-  
 le, 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 lega-  
 le dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.  
 Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori pre-  
 via autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rap-  
 presentante 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 giu-  
 stifichi 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 nel presente 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.

79/2018 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. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, a titolo di fondo

spese. -----

**L’offerta presentata è irrevocabile** e pertanto di essa si terrà conto anche in

caso di mancata presentazione alla gara dell’offerente. -----

**Nell’ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**-----

a) se l’offerta sia pari o superiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indi-

cato nell’avviso di vendita, l’offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato

all’offerente;-----

b) se l’offerta sia inferiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato

nell’avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell’offerta), l’offerta sarà

accolta ed il bene aggiudicato all’offerente salvo che: -----

- in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia serietà di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell’esistenza di circostanze specifiche e concrete; -----
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.-----

**Nell’ipotesi di presentazione di PIU’ OFFERTE AMMISSIBILI, si procede-**

**rà:** -----

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta,

secondo le modalità determinate al momento dell’indizione della stessa, con

l’avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effet-

tuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all’esito della gara sia co-

munque 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.; in particolare, ogni partecipante potrà formulare

un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara ed ogni partecipante

potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata

dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata

della gara;-----

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 assegna-

zione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offe-

rente 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 migliore offerta - si deve tener conto nell'ordine dei

seguenti elementi: -----

- maggior importo del presso offerto; -----
- a parità di presso 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. -----

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo,

dedotta la cauzione prestata, entro il termine indicato in offerta ovvero, in

mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore,

**entro il termine di 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 imme-**

**diatamente successivo al periodo di sospensione feriale).** Il versamento

del saldo prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico banca-

rio sul conto corrente, comunicato all'aggiudicatario a seguito

dell'aggiudicazione provvisoria (si precisa che ai fini della verifica della tem-

pestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); op-

pure ii) consegnando al professionista delegato un assegno circolare non tra-

sferibile intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - procedura esecu-

tiva - con indicazione del relativo numero ("Tribunale S.M.C.V. Proc. n.

79/2018 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 dalla procedura esecutiva a titolo di multa. -----

Laddove il bene sia 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: i)

l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista

delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà

gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo

nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod.

civ. (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). -----

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, per un importo pari al **venti per cento (20%)** del prezzo di aggiudicazione, per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al **venticinque per cento (25%)** del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita. Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, il professionista delegato procederà a: -----

- depositare relazione attestante il mancato versamento del saldo spese contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data; -----
- accantonare una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procedere agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori; -----
- l'emissione del decreto di trasferimento avrà 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; -----
- in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà 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 versato in eccedenza. -----

**Si rappresenta altresì che**, 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, 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 soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal G.E. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017). L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza, secondo le modalità attuative indicate più analiticamente nel decreto di attuazione. -----

**PRECISAZIONI**

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario con garanzia** sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso il sito del Tribunale. -----

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il professionista delegato – dopo che l'aggiudicatario avrà depositato il saldo prezzo e le spese – provvederà a versare gli importi dovuti al creditore fondiario nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art.



2855 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 Decreto Legislativo 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 forzata è a corpo e non a misura e 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, salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario. -----

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

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

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 comprensiva di fotografie e planimetrie, **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 di acquisto;-----

**3. Pubblicazione** dell'avviso d'asta per estratto ed in giorno festivo **sul quotidiano: "IL CORRIERE DEL MEZZOGIORNO"**, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto; -----

**4. Distribuzione di n.500 missive** pubblicitarie con il sistema Postaltarget non nominative contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile in vendita, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto; -----

**5. 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. -----

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 richiedere informazioni al custode giudiziario, dott.ssa Maria Merenda (cell. 391.3252855 - e-

mail info@studiomerenda.it), il quale potrà fornire ogni utile informazione in

ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione

immobiliare. Per maggiori informazioni in ordine alla presente vendita rivol-

gersi al custode giudiziario: -----

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**Piena proprietà** di appartamento al piano primo con relativo Box auto al

piano seminterrato, in Mondragone (CE) alla Via Palermo, 33 - condominio

"Parco Azzurro". L'appartamento è ubicato al piano primo di un edificio con-

dominiale ed è identificato catastalmente presso l'Agenzia delle Entrate (ex

Agenzia del Territorio di Caserta) nel Comune di Mondragone al Foglio 19,

particella 5370, [REDACTED] - Piano 1°. Il Box auto è ubicato al piano seminterrato

di un edificio condominiale ed è identificato catastalmente presso l'Agenzia

delle Entrate (ex Agenzia del Territorio di Caserta) nel Comune di Mondrago-

ne al Foglio 19, particella 5370, [REDACTED] - Piano S1. Il diritto reale corrisponde in

titolarietà a quello del debitore esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto

in suo favore. I dati catastali identificativi degli immobili subastati sono cor-

rettamente indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di provenienza. -----

Allo stato attuale, è nota il numero del titolo abilitativo urbanistico ovvero

concessione edilizia n. [REDACTED] del 09/05/1974, invece risultano mancanti, presso

l'archivio comunale, i grafici di progetto relativi alla suddetta Concessione

Edilizia. -----

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

**EURO 14.819,00**

**OFFERTA MINIMA:**

**EURO 11.115,00**

**(pari al 75% del prezzo di riferimento)**

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nelle relazioni dell'esperto stimatore in atti, Ing. Francesco Di Riso, del 17/02/2020, 07/05/2021, 18/11/2021, 09/12/2021, 26/10/2022 e 27/12/2022, alle quali 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.-----

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 esclusi-  
vamente al creditore con esclusione di difensori e di terzi. -----

Caserta, 01 giugno 2024

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Maria Merenda

*Maria Merenda*