



## Avv. Giuseppe Posillipo

Professionista Delegato

-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 (allegare anche una copia dell'assegno). 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 (**con la modalità dell'unica offerta segreta**), 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 –

**Avv. Giuseppe Posillipo**

Professionista Delegato

si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

**SALDO PREZZO E SPESE**

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere, entro il termine indicato in offerta (che non dovrà essere comunque superiore a 120 giorni): a) a versare l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); b) a versare un importo pari al 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; c) a fornire a pena di decadenza, con dichiarazione scritta, al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art.22 del decreto legislativo 231/2007, ai sensi dell'art.585 ultimo comma c.p.c. e 587 c.p.c. (dichiarazione antiriciclaggio).

Le somme di cui sopra dovranno essere versate al professionista delegato 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.

**PRECISAZIONI**

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.

**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 ed in un giorno festivo **sul quotidiano: "IL CORRIERE DEL MEZZOGIORNO"**, almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
  4. **Distribuzione di n.500 missive** pubblicitarie con il sistema Postaltarget 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;
  5. **Pubblicazione 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.**

**VISITA BENI**

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, avv. Giuseppe Posillipo** (tel. e fax 0823.362502 - cell. 338.9740440), inoltrando apposita richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

\*\*\*\*\*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**OGGETTO:**

**Piena ed intera proprietà di villino ubicato in Castel Volturmo (CE)** alla Terza traversa di Viale Parco G. Diano.

Il villino si sviluppa su di un unico livello (piano terra) con sovrastante lastrico solare non praticabile e annessa corte di pertinenza.

E' composto da ampio ambiente soggiorno-cucina, due camere da letto, bagno e piccolo disimpegno oltre a porticato. Nella zona anteriore, lato sud, si sviluppa un cortile parzialmente pavimentato.

**CONFINI:**

Confina a nord con p.lla 1577 subalterno 6, a sud con immobile p.lla 2688, ad ovest con Terza traversa di Viale Parco G. Diano e ad est con immobile p.lla 5417.

**DATI CATASTALI:**

In **Catasto Fabbricati** con i seguenti dati:

**foglio 40, p.lla 1577 sub.4**, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, rendita euro 289,22, Viale del Battistello n.110, piano T;

**foglio 40, p.lla 1577 sub.5**, categoria F/5, consistenza 109 mq, Viale del Battistello n.110, piano 1 (lastrico).

**CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:**

**Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni**, l'esperto stimatore riferisce che:

- per il bene in vendita risulta rilasciato permesso di costruire in sanatoria n.133/2006 dell'11.05.2006 cui è conforme lo stato dei luoghi;

**Avv. Giuseppe Posillipo**

Professionista Delegato

- l'area in cui insiste il bene in vendita ricade: a) nell'ambito di zona assoggettata al vincolo paesaggistico ambientale di cui al D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i.; b) nell'ambito di zona assoggettata a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267/23 e s.m.i.; c) nell'ambito della perimetrazione del P.S.D.A. (Piano Stralcio Difesa Alluvioni) predisposto dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno quale zona retroarginale di tipo "R";
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale del sub.4 mentre non risulta acquisibile la planimetria del sub.5 (lastrico solare);
- non vi è 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.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Il bene è disabitato ed in cattivo stato di manutenzione.

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

**Euro 50.600,00**

**OFFERTA MINIMA:**

**Euro 37.950,00**

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 degli stessi.

\*\*\*\*\*

Caserta, 14 marzo 2025.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

