

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
TERZA SEZIONE CIVILE
DIVISIONE GIUDIZIALE R.G. 5162/2013
- AVVISO DI VENDITA -

Il professionista delegato **Avv. Luigi Meinardi**, con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE), iscritto nell'albo degli avvocati del Foro di Santa Maria Capua Vetere al Corso Garibaldi 116;

vista la delega del G.U., dott.ssa Vittorio Contino del giorno 08/07/2026, relativa al procedimento di divisione giudiziale **R.G. n. 5162/2013** avente ad oggetto lo scioglimento della comunione tra i sig.ri

giusta
domanda di divisione giudiziale del giorno 11/10/2013, trascritta in data 29/11/2023 ai nn. 44547/35213.

- letti gli artt. 720 c.c., 788 c.p.c., 569 c.p.c., 571 c.p.c e 576 c.p.c.;
- letta la relazione dell'esperto stimatori in atti ing. Michele D'Angelo;

AVVISA CHE IL GIORNO
18 DICEMBRE 2026 alle ore 09:30 e seguenti
SI PROCEDERA'

ALLA
VENDITA SENZA INCANTO

davanti a sé presso la sala Aste Ufficio Professionisti Delegati in Santa Maria Capua Vetere, alla via G. Bonaparte n.64, degli immobili ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

CONTENUTO E REQUISITI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate **presso la sala Aste Ufficio Professionisti Delegati in Santa Maria Capua Vetere**, alla via G. Bonaparte n.64 **entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita.**

L'offerta deve consistere in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente e dovrà contenere:

- complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico; all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e, ove lo stesso sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; ove l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, e all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie; ove l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- la dichiarazione di residenza ovvero la elezione di domicilio nel Comune di Santa Maria Capua Vetere da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tali indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale ex art. 174 disp. att. c.p.c.);

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'importo del prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

- indicazione del tempo e delle modalità del pagamento; in mancanza di indicazioni, il termine per il pagamento è di **120 giorni dall'aggiudicazione** a mezzo di assegni circolari o bonifici bancari;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni urbanistiche, di fatto e di diritto del bene, e di accettarle senza riserva alcuna, nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., in regola con l'imposta di bollo **mediante deposito**, nel termine e nel luogo indicati, 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 della procedura e del bene (lotto) per cui viene fatta l'offerta. Nella busta dovranno essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili, intestati a **“Avv. Luigi Meinardi – Trib. S.M.C.V. - R.G. n. 5162/2013”** per una somma complessiva pari **al 10% del prezzo offerto** a titolo di cauzione. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase a titolo di fondo spese; nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta (art. 571 c.p.c.);

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE VALIDE

Le offerte saranno aperte lo stesso giorno fissato per la vendita, alla presenza degli offerenti, del custode e dei creditori iscritti.

Ove pervenga un'unica offerta valida ed efficace, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente, purché l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento.

Ove l'unica offerta valida ed efficace non sia superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento, l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un'altra vendita ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Ove pervenga una pluralità di offerte valide ed efficaci, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto (allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Ove la gara non può aver luogo per la mancanza della necessaria adesione degli offerenti, il professionista delegato procederà alla vendita al migliore offerente oppure, nel caso di offerta dello stesso valore, si terrà conto, nell'ordine, dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; entità della cauzione versata; termine indicato nel pagamento; ogni altro eventuale elemento indicato nell'offerta stessa.

Ove l'offerta più alta non sia pari al prezzo di riferimento il professionista ne riferisce al giudice delegato che disporrà la vendita a favore del maggiore offerente ovvero ordinerà nuova vendita.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato in offerta ovvero **entro 120 giorni dalla aggiudicazione presso l'Ufficio Professionisti Delegati in Santa Maria Capua Vetere alla Via G. Bonaparte 64**. Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare un altro assegno circolare non trasferibile intestato a **“Avv. Luigi Meinardi — Trib.**

S.M.C.V. - R.G. n. 5162/2013” per un importo pari al venti per cento (20%) 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, salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza ovvero di una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico la cui entità sarà comunicata all’aggiudicatario dal Professionista Delegato.

In caso di inadempimento l’aggiudicazione sarà revocata e l’aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI E INFORMATIVI

1. Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c. primo comma;

2. Inserimento, unitamente alla perizia di stima **su rete Internet all’indirizzo www.astegiudiziarie.it** almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

3. Pubblicazione di un avviso sintetico tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” **sui siti internet Casa.it e Idealista.it** almeno **45 giorni** prima della data fissata per la 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. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, le spese di trasferimento, ivi compresi i compensi dovuti al professionista delegato, **sono a carico dell’aggiudicatario; qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti.**

Per tutto quanto non previsto qui e nell’ordinanza di vendita si applicano le vigenti norme di legge.

Gli interessati all’acquisto, inoltre, prima dell’asta, potranno ricevere ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene per tramite del **Professionista Delegato Avv. Luigi Meinardi** con studio in

Santa Maria Capua Vetere al Corso Garibaldi 116. Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria del Tribunale.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

(proprietà di:

)

OGGETTO

Piena ed intera proprietà di **appartamento** posto al primo piano del fabbricato denominato "Condominio Giuseppino" sito nel Comune di **Santa Maria Capua Vetere (CE)** alla I Traversa di via degli Orti; è composto da ingresso con ripostiglio, salotto, doppia camera matrimoniale esposte a sud, cucina abitabile e doppio servizio igienico disposti sul lato est; l'appartamento è dotato anche di balconi esterni accessibili dalle camere e disposti sui lati sud, est e con affaccio direttamente sulla strada comunale via degli Orti.

CONFINI

L'immobile confina con I Traversa di via degli Orti, con cassa scale, con unità immobiliare interno 4 e con unità immobiliare interno 6, salvo se altri.

DATI CATASTALI

In Catasto Fabbricati del Comune censuario di Santa Maria Capua Vetere (CE) con i seguenti riferimenti:

- **foglio 14, particella 5363 sub 24**, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, rendita euro 624,91, viale Kennedy snc, scala B, interno 5, piano 1.

URBANISTICA

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni l'esperto stimatore riferisce che il fabbricato, di cui è parte il cespite oggetto di vendita, è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n. 1048 del 27/06/1974, rilasciata al sig. _____ per la costruzione di un fabbricato alla traversa di viale Kennedy, oggi via degli Orti e successive varianti n. 1121/75 e n. 1233/75; dichiarato abitabile in data 01/01/1977. L'esperto stimatore precisa infine che la veranda in alluminio e vetro situata sul parapetto del balcone posto a Sud dell'unità immobiliare, dovrà essere rimossa, considerato che la stessa è priva di autorizzazione.

SERVITÙ E PERTINENZE

L'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

Immobile libero.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 102.000,00

OFFERTA MINIMA

Euro 75.600,00

Il bene risulta meglio indicato e descritto nelle relazioni dell'esperto stimatore in atti alle quali si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica dello stesso.

Santa Maria Capua Vetere (CE) 10 settembre 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

