

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**QUARTA SEZIONE CIVILE**  
**DIVISIONE GIUDIZIALE R.G. 600025/2004**  
**- AVVISO DI VENDITA -**

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

vista la delega del G.U., dott.ssa Flavia Bonelli del 5.05.2023, del relativa al procedimento di divisione giudiziale **R.G. n.600025/2004** avente ad oggetto lo scioglimento della comunione tra [REDACTED]

- 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. Massimo Sodano;
- letto il provvedimento del G.D. del 22-09-2025;

**AVVISA CHE IL GIORNO**  
**27 MAGGIO 2025 alle ore 9,30 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.

**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;

-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 di fatto e di diritto del bene, 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. 600025/2004"** 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 S. Maria C.V. 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. 600025/2004" 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" di cui all'art.490 c.p.c..

2. **Inserimento**, unitamente alla perizia di stima **sul sito internet** all'indirizzo **www.astegiudiziarie.it**, almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

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. **Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.**

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 dell'espropriazione immobiliare.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **LOTTO PRIMO**

#### **OGGETTO:**

**Plena ed intera proprietà di appartamento** posto al piano terra del fabbricato ubicato in **Maddaloni (CE)** alla via Lamia n.44.

E' composta da cucina, pranzo, deposito, camera da letto, bagno e altro deposito allo stato grezzo.

#### **CONFINI:**

Confina a nord con sub.4, sub.2, sub.9 e sub.10, a sud con sub.2, a est con sub.1, ad ovest con particella 64, salvo se altri.

#### **DATI CATASTALI:**

E' riportato in **Catasto Fabbricati** con i seguenti riferimenti:



**-foglio 41, particella 5174, sub.3, categoria A/4, classe 3, vani 5,5, rendita 298,25 – piano T;**

**-foglio 41, particella 5174, sub.2, bene comune non censibile.**

**CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:**

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di vendita è stato edificato in data antecedente il 1.09.1967 e che successivamente risultano eseguiti lavori di sopraelevazione in assenza di titolo abilitativo edilizio (primo piano). In data 1986, a seguito di richiesta in sanatoria ai sensi della **Legge 47/85**, venivano versate le relative somme a titolo di ablazione.

Riferisce altresì l'esperto stimatore che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

**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**

All'atto della redazione dell'elaborato dell'esperto stimatore, il bene oggetto di vendita risultava occupato.

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

**Euro 38.670,00**

**OFFERTA MINIMA**

**Euro 29.002,50**

**LOTTO TERZO**

**OGGETTO:**

**Plena ed intera proprietà di sottotetto** posto al piano secondo del fabbricato ubicato in **Maddaloni (CE)** alla via **Lamia n.44**.

E' composta da un unico vano con copertura a falde inclinate.

**CONFINI:**

Confina con distacco da via **Lamia** a nord, ad est con sub.1, ad ovest con particella 65, salvo se altri.

**DATI CATASTALI:**

E' riportato in **Catasto Fabbricati** con i seguenti riferimenti:

**-foglio 41, particella 5174, sub.8, categoria C/2, classe 1, mq.115, rendita 148,48 – piano 2.**

**CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:**

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di vendita è stato edificato in data antecedente il 1.09.1967 e che successivamente risultano eseguiti lavori di sopraelevazione in assenza di titolo abilitativo edilizio (primo piano). In data 1986, a seguito di richiesta in

sanatoria ai sensi della Legge 47/85, venivano versate le relative somme a titolo di ablazione.

Riferisce altresì l'esperto stimatore che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

**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**

All'atto della redazione dell'elaborato dell'esperto stimatore, il bene oggetto di vendita risultava occupato.

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

**Euro 19.842,00**

**OFFERTA MINIMA**

**Euro 14.881,50**

**LOTTO QUARTO**

**OGGETTO:**

**Piena ed intera proprietà di deposito legnaia e forno** posti al piano terra del fabbricato ubicato in **Maddaloni (CE)** alla via Lamia n.44.  
E' composto da due vani.

**CONFINI:**

Confina con via Lamia a nord, a sud con sub.3, ad est con sub.10 e sub.2, ad ovest con particella 65, salvo se altri.

**DATI CATASTALI:**

E' riportato in **Catasto Fabbricati** con i seguenti riferimenti:  
**- foglio 41, particella 5174, sub.9, categoria C/2, classe 3, mq.20, rendita 36,15 - piano T.**

**CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:**

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di vendita è stato edificato in data antecedente il 1.09.1967 e che successivamente risultano eseguiti lavori di sopraelevazione in assenza di titolo abilitativo edilizio (primo piano). In data 1986, a seguito di richiesta in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, venivano versate le relative somme a titolo di ablazione.

Riferisce altresì l'esperto stimatore che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

**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**

All'atto della redazione dell'elaborato dell'esperto stimatore, il bene oggetto di vendita risultava occupato.

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

**Euro 3.218,00**

### **OFFERTA MINIMA**

**Euro 2.413,50**

### **LOTTO QUINTO**

#### **OGGETTO:**

**Plena ed intera proprietà di terreno agricolo dell'estensione di circa mq.1.260 ubicato in Maddaloni (CE) alla via Lamia n.44.**

#### **CONFINI:**

**Confina a nord con sub.1 e sub.2, a sud con particella 216, ad est con particelle 5105 e 5108, ad ovest con particella 5173, salvo se altri.**

#### **DATI CATASTALI:**

**E' riportato in Catasto Terreni con i seguenti riferimenti:**

**-foglio 41, particella 5171 seminativo di classe 3, mq.1260, r.d. € 16,92 r.a- € 4,23.**

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

**Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che il terreno oggetto di vendita ricade in zona E3 Agricola del P.R.G.C. vigente all'atto della redazione dell'elaborato dell'esperto stimatore.**

### **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**

**All'atto della redazione dell'elaborato dell'esperto stimatore, il bene oggetto di vendita risultava nella disponibilità delle parti.**

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

**Euro 5.575,00**

### **OFFERTA MINIMA**

**Euro 4.182,00**

### **LOTTO SESTO**

#### **OGGETTO:**

**Plena ed intera proprietà di terreno agricolo dell'estensione di circa mq.1.340 ubicato in Maddaloni (CE) alla via Lamia n.44.**

#### **CONFINI:**

**Confina a nord con sub.2, a sud con particella 215, ad est con particella 5171, ad ovest con particella 65, salvo se altri.**

**DATI CATASTALI:**

E' riportato in **Catasto Terreni** con i seguenti riferimenti:  
**-foglio 41, particella 5173** seminativo di classe 3, mq.1340, r.d. € 17.99  
r.a- € 4,50.

**CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:**

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che il terreno oggetto di vendita ricade in zona **E3 Agricola** del **P.R.G.C.** vigente all'atto della redazione dell'elaborato dell'esperto stimatore.

**SERVITU' 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**

All'atto della redazione dell'elaborato dell'esperto stimatore, il bene oggetto di vendita risultava nella disponibilità delle parti.

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

**Euro 6.063,00**

**OFFERTA MINIMA**

**Euro 4.548,00**

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) 14.01.2026

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

