

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
QUARTA SEZIONE CIVILE
DIVISIONE GIUDIZIALE R.G. 7204/2017
- 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. Salvatore Scalera del 06.06.2024, relativa al procedimento di divisione giudiziale **R.G. n. 7204/2017** avente ad oggetto lo scioglimento della comunione tra i sig.ri

;

- 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. Luigi Landolfi;

AVVISA CHE IL GIORNO
16 SETTEMBRE 2025 alle ore 11:30
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 **"Procedimento n. 7204/2017 RG Tribunale di Santa Maria Capua Vetere"** 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 **"Procedimento n. 7204/2017 RG Tribunale di Santa Maria Capua Vetere"** 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;

3. **Distribuzione di n. 100 missive** pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita, almeno **20 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 UNICO

OGGETTO

Piena ed intera proprietà di edificio per civile abitazione ubicato in **Carinola (CE)** alla via Fiume Savone n. 20; il cespite si sviluppa su due livelli fuori terra, collegati da una scala interna, situata sul lato est del lotto

su cui insistono gli immobili; la restante superficie del lotto è costituita da un cortile ed un giardino pertinenziali.

Il piano terra è costituito da: due vani situati sul lato nord del lotto, intermezzati da un androne, destinati ad autorimessa e cucina; tre ulteriori vani situati lungo il lato ovest, adibiti a sala pranzo, camera da letto e cabina armadio, con annessi servizi igienici; due vani nell'angolo sud-ovest, interamente aperti sul cortile ed adibiti a deposito; un giardino nell'angolo sud-est ed un cortile pertinenziale pavimentato che percorre l'intero lotto, dall'accesso sulla strada pubblica fino al lato sud.

Il primo piano, adibito a zona notte, è così costituito da: tre vani prospicienti via Fiume Savone, situati sul lato nord e destinati a camera da letto e salone, con annessi servizi igienici; un vano posto sul lato ovest, adibito a camera da letto; un disimpegno di collegamento tra la scala interna ed i vani di cui sopra; un terrazzo non praticabile a copertura dei vani sottostanti, situato sul lato ovest ed accessibile dal disimpegno mediante una porta.

CONFINI

Il lotto su cui insistono le unità immobiliari confina a Sud, ad Est e ad Ovest con altrui proprietà, sul lato Nord confina con la Via Fiume Savone dalla quale ha accesso, salvo se altri.

DATI CATASTALI

In Catasto Fabbricati con i seguenti riferimenti:

- **foglio 69, particella 91 sub 4** (derivante dalla soppressione delle p.lle 91 sub 1, 91 sub 2 e 91 sub 3), categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 44, rendita € 90,90, via Fiume Savone snc, piano T,

- **foglio 69, particella 91 sub 5** (derivante dalla soppressione delle p.lle 91 sub 1, 91 sub 2 e 91 sub 3), categoria A/4, classe 3, vani 11, rendita € 534,02, via Fiume Savone snc, piano S1-T-1,

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni l'esperto stimatore riferisce che a seguito di ricerche effettuate mediante formale richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Carinola, non risulta alcun titolo abilitativo ascrivibile ai proprietari degli immobili oggetto di vendita.

Nel corso degli accessi eseguiti sui luoghi di causa, l'esperto stimatore ha potuto constatare l'esistenza di difformità tra lo stato di fatto dei luoghi e le planimetrie catastali sia al piano terra che al piano primo, e precisamente: a) al piano terra, è dato constatare la presenza di chiusura dell'androne di ingresso carrabile dalla strada pubblica e successiva realizzazione di un vano chiuso ad ingresso pedonale, demolizione di muratura interna ed apertura di un varco carrabile sulla strada pubblica per la realizzazione di una autorimessa con accesso dalla strada stessa, sostituzione della porta sulla strada pubblica con una finestra, modifica della sistemazione interna degli ambienti nella camera da letto, chiusura del vano aperto sul cortile per la realizzazione di una cabina armadio a servizio della camera da letto; b) al

primo piano l'esperto ha potuto constatare l'esistenza di una doccia chiusa in muratura nel disimpegno.

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

Occupato dai condividenti.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 122.640,00

OFFERTA MINIMA

Euro 91.980,00

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, 20 maggio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO