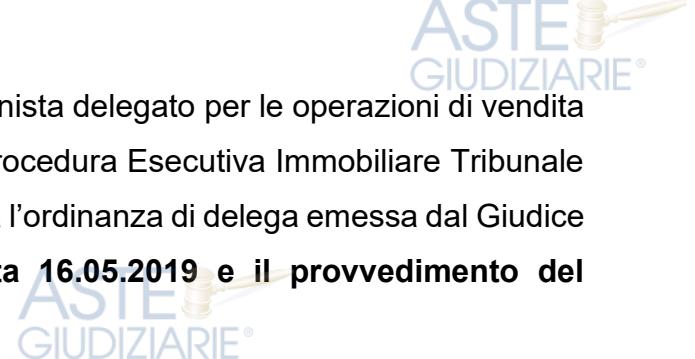


-AVVISO DI VENDITA-



La sottoscritta Avv. Maria Paola Bifulco, professionista delegato per le operazioni di vendita ai sensi degli articoli 569 e 591 bis c.p.c., nella Procedura Esecutiva Immobiliare Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 157/2018, vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Linda Catagna in **data 16.05.2019 e il provvedimento del 08.12.2021**;

visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

**AVVISA**

**Che il giorno 03.03.2026 ore 10.00**

Presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, Ufficio Esecuzioni immobiliari, Aula dedicata alla vendita delegate ai professionisti, davanti a sé, si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

Del compendio immobiliare di seguito descritto alle condizioni e modalità sotto riportate.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**BENE IN VENDITA: LOTTO UNICO**

Piena proprietà unità immobiliare con corte sita in Santa Maria a Vico, al Vico Raffaele Viviani n. 1, angolo con Via Figliarini, riportata al NCEU al foglio 4, part. 695, sub 4, graffata con part. 697 sub 7, part. 821 sub 1 e part. 822 sub 1, classe A/4, cl. 3, composta da piano Terra e primo piano, per vani 6,5, superficie catastale totale mq 203, rc. Euro 318,91.

L'abitazione unifamiliare con piccola corte si compone al piano terra di un soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, lavanderia, locale di sgombero e cortile, mentre il primo piano si compone di disimpegno, tre camere, bagno e balcone.



**-AVVISO DI VENDITA-**

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
**PROVENIENZA**

La proprietà pervenne a parte debitrice per atto del 20/12/07 Rep. 54911, racc. 4906.



**CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**

L'immobile, come da perizia dell'esperto stimatore cui si rinvia, presenta uno stato dei luoghi difforme rispetto alla planimetria catastale, ma interamente sanabile.

Al piano terra, infatti, vi è una lieve differenza di sagoma dovuta alla realizzazione dei tramezzi di divisione del locale di sgombero, ad una diversa distribuzione del wc e della scala interna e ad una diversa posizione di alcune aperture.

Mentre al primo piano vi è una lieve differenza di sagoma dovuta alla diversa distribuzione dei tramezzi tra il disimpegno e la camera, nonché ad una diversa posizione di alcune aperture e ad una minore superficie del balcone.

Pertanto la planimetria catastale andrà aggiornata in termini di distribuzione planimetrica interna attraverso la presentazione di una documentazione DOCFA il cui costo si attesta su € 700,00 comprensivi di iva, oneri e spese.

Non è stato reperito certificato di prestazione energetica il cui costo è stimato in € 500,00.

Tutte le difformità riscontrate sono sanabili mediante la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001.

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
**DATI CATASTALI E CONFINI**

Piena proprietà della unità immobiliare sita in Santa Maria a Vico, al Vico Raffaele Viviani, 1, angolo con Via Figliarini, riportata al NCEU al foglio 4, part. 695, sub 4, graffata con part. 697 sub 7, part. 821 sub 1 e part. 822 sub 1, classe A/4, cl. 3, Piano T e Piano 1 vani 6,5, superficie commerciale mq 202, rc. Euro 318,91.

L'appartamento confina a sud con la particella 705, a nord con Via Figliarini, ad ovest con Vico Raffaele Viviani e ad est con la particella 696.



-AVVISO DI VENDITA-

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PREZZO BASE- VALORE D'ASTA:**

euro 35.859,37 ( euro trentacinquemilaottocentocinquantanove/37 )

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE:**

euro 26.894,53 ( ventiseimilaottocentonovantaquattro/53) pari al 75% del prezzo base-  
valore d'asta.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, **in busta chiusa, inderogabilmente, a pena di inefficacia, entro le ore 13 DEL GIORNO 02.03.2026** ( giorno precedente la vendita)
- Ognuno, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare personalmente o a mezzo di procuratore l'offerta di acquisto;
- Le offerte dovranno essere contenuta in una duplice busta. Sulla prima busta, dovranno esser indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato alla vendita 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 del numero della procedura e del bene (lotto) per cui viene fatta l'offerta.

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

-AVVISO DI VENDITA-

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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 legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. 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. In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, dichiarare, presso lo studio del professionista delegato, depositando il relativo mandato (procura speciale notarile) con data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base- valore d'asta stabilito nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione;
- d) il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile. - All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente o altro documento equipollente ed il codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale S.M.C.V. Proc.n. 157/2018 R.G.E." per un importo pari almeno al 20% (venti per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine fissato;

-AVVISO DI VENDITA-

- La validità e l'efficacia dell'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base- valore d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

- 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 prezzo base- valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al prezzo base- valore d'asta indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari al settantacinque per cento) l'offerta sarà accolta salvo che : in primo luogo, il professionista delegato non ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso d vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

**In caso di PIU' OFFERTE VALIDE:**

Si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo, e per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. Al riguardo si precisa che ai fini della individuazione della migliore offerta il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di

-AVVISO DI VENDITA-

ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base-valore d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.500,00 (millecinquecento/00).** La gara tra gli offerenti si svolgerà mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto.

- in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento sul conto corrente della procedura del saldo prezzo- a mezzo assegno circolare non trasferibile ovvero mediante bonifico bancario di cui il delegato appurerà la corretta e definitiva contabilizzazione- nel termine improrogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva. Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà versare oltre la differenza del prezzo (traendo dall'importo di aggiudicazione la sola cauzione) una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento degli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita a suo carico che saranno determinate dal professionista delegato, salva restituzione di quanto eventualmente versato in eccesso.

Qualora ricorrono giustificati motivi il G.E. può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a 12 mesi.

- Qualora l'immobile sia gravato da mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla banca mutuante entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione la parte del prezzo corrispondente al credito di questa (consegnando entro il termine di 10 giorni la relativa quietanza di pagamento al delegato) e versare entro il medesimo termine di 120 giorni dall'aggiudicazione l'eventuale residuo e le ulteriori spese come sopra indicato. Nel caso in cui oltre al creditore fondiario vi sono creditori ipotecari o chirografari tempestivi il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo coperto da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. previa precisazione dell'importo del credito da effettuarsi a cura dell'istituto con il deposito in cancelleria di un dettagliato conteggio entro il termine di 15 giorni

-AVVISO DI VENDITA-

antecedenti il versamento del residuo prezzo, mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato.

- Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585 c.p.c. terzo comma, dovrà depositare, contestualmente al versamento del residuo prezzo, sempre nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, c/o lo studio del professionista delegato , copia del contratto di mutuo, ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

- Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata) compresi gli accertamenti dal medesimo stimatore effettuati circa la regolarità urbanistica del bene staggito (in ogni caso l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 , comma V, e 40, VI comma della Legge 47/85 e ss. modificazioni ed integrazioni. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze , accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita e' a corpo e non a misura. La vendita non e' soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne' 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 quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia , non potranno dar luogo a nessun risarcimento , indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Le cancellazioni delle eventuali iscrizioni e trascrizioni avverrà a cura del professionista delegato a spese dell' aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad Iva, la parte e' tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improbabilmente nei 120 giorni dall'aggiudicazione.

-AVVISO DI VENDITA-

- la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento

**PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Al presente avviso viene data pubblicità tramite: 1) Inserimento sul Portale Vendite Pubbliche almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; 2) Pubblicazione dell' estratto sul quotidiano Il Corriere del Mezzogiorno almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; 3) Pubblicazione sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; 4) Invio di n. 500 missive pubblicitarie almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte tramite il sistema postaltarget; 5) Pubblicazione sui siti Internet Casa.it e Idealista.it almeno 40 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Maggiori informazioni saranno fornite dall' avv. Maria Paola Bifulco, custode giudiziario e delegato alla vendita presso lo studio sito in Napoli alla via G. Melisurgo n. 4, 80133, (tel. 081.7691267, cell. 3358426767) , dalla Cancelleria dell' Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Si precisa, infine, che gli interessati a presentare offerta di acquisto, per visionare l'immobile, devono inoltrare la richiesta di visita mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

**Santa Maria Capua Vetere, 16.12.2025**