

Avv. Luigi Meinardi

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
- AVVISO DI VENDITA -**

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

- vista la delega del G.E., dott.ssa Elmelinda Mercurio, del 03.10.2024 ex lege 302/98;

- dato atto che per il bene in vendita non si è perfezionata l'aggiudicazione del 04.02.2025;

- letti gli atti del processo esecutivo **n.230/2021**, promosso da **Yoda SPV Srl contro** , giusto atto di pignoramento del 16.10.2021, trascritto in data 29.10.2021 ai nn.42034/30613.

- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.P.C.;

AVVISA CHE IL GIORNO

07 OTTOBRE 2025 alle ore 10:00

SI PROCEDERA'

ALLA

VENDITA SENZA INCANTO

davanti a sé **presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere - stanza destinata alle vendite delegate ai professionisti** - degli immobili ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

**CONDIZIONI DELLA
VENDITA**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso la Cancelleria del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - esclusivamente dal lunedì al venerdì, dalle ore 11.00 alle ore 12.00.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte al momento della vendita e saranno esaminate le relative offerte onde verificare la regolarità delle stesse.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le **ore 12,00** del giorno precedente la data della vendita. Le offerte dovranno essere contenute 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 del numero della procedura e del bene (lotto) per cui viene fatta l'offerta.**

L'offerta, in bollo, dovrà contenere:

-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

Avviso Vendita - pag. 1

Avv. Luigi Meinardi

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

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 20% (VENTI 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, 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 – si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

In caso di aggiudicazione, l'offerente **dovrà** provvedere a **depositare** al professionista delegato, entro il termine indicato in offerta ovvero - in mancanza - entro 120 giorni dall'aggiudicazione:

Avv. Luigi Meinardi

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

- **il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione**, dedotta la cauzione prestata;
- **il versamento del 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.

Le somme di cui sopra dovranno essere versate 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;

Avv. Luigi Meinardi

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

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** 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. Luigi Meinardi** (tel. 0823.843419), inoltrando apposita richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

OGGETTO:

Piena e intera proprietà di capannone industriale ubicato **in Capua (CE)** alla Via Gelso Boscariello.

Il bene in vendita è composto da un capannone adibito ad officina oltre ad un vano destinato ad ufficio, locali ad uso ufficio, con servizi igienici muniti di vano antibagno, nonché disimpegno e adiacente deposito.

Si evidenzia che sia il capannone che i locali ufficio non godono di un autonomo accesso da pubblica via. In particolare per il capannone l'aggiudicatario dovrà creare un accesso autonomo dalla strada (strada con cui il capannone confina) mentre i locali uffici sono del tutto interclusi e l'aggiudicatario dovrà agire per la creazione di una servitù di passaggio (sul punto si rinvia integralmente alla relazione di stima in atti con riferimento alla "seconda ipotesi").

CONFINI:

Il capannone confina con beni a sud, con la corte a nord, con strada comunale ad ovest, con corte ad est. I locali ad uso ufficio-servizi confinano con corte a sud, con beni a nord, con corte ad ovest, con beni ad est.

DATI CATASTALI:

Riportato in **Catasto Fabbricati** al **foglio 40, p.lla 203 sub.1**, categoria D/1, rendita catastale € 1.935,76, Via Gelso Boscariello n.24, piano T.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- quanto alla legittimità urbanistica si è rilevata la presenza dei seguenti titoli edilizi: Autorizzazione n. 1762 del giorno 11 aprile 1976, Concessione di

Avv. Luigi Meinardi

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

ristrutturazione n. 135/90 del 28 dicembre 1990, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 12/07 rilasciato dal Comune di Capua (CE), cui i beni non sono conformi: 1) per il Capannone in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni, diversa altezza interna relativamente alla struttura di copertura con determinazione di una minore volumetria realizzata rispetto a quella graficizzata, diversa realizzazione dei vani finestra e porta relativamente alla parete in adiacenza alla tettoia 1 (in ordine alla precisa rilevazione di tutte le difformità rispetto ai titoli assentiti, si rinvia integralmente allo specifico quesito della relazione di stima in atti); 2) per la zona ad uso uffici e servizi in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di tramezzature, in corrispondenza dei vani adibiti ad ufficio, non graficizzate nei titoli edilizi di riferimento, per la diversa posizione dei vani porta (dovranno inoltre essere chiusi i varchi di comunicazione degli immobili in vendita con quelli di proprietà aliena non oggetto di vendita) e per la chiusura - relativamente al locale tettoia-deposito adiacente - della parte antistante la corte tanto da determinare una trasformazione della porzione di edificato da tettoia aperta su due lati ad ambiente chiuso, evidentemente da considerarsi per la sola quota coincidente con la consistenza catastale di cui alla planimetria catastale di riferimento;

- gli abusi rilevati inerenti solo la diversa e nuova distribuzione degli spazi interni potranno essere sanati ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. mentre per quanto attiene le ulteriori difformità riscontrate, relativamente a quelle che determinano incrementi di volumetria, queste non potranno essere sanate, e quindi andranno rimosse (sul punto si rinvia integralmente alla relazione di stima in atti);

- non risulta ordine di demolizione del bene;

- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine a: 1) capannone industriale ad uso officina - difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di un vano adibito ad ufficio, non presente in planimetria catastale; 2) - zona ad uso ufficio e servizi - difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la traslazione rigida di alcune tramezzature con modifica di consistenza dei servizi igienici, nonché presenza di ulteriori tramezzature non rappresentate catastalmente (dagli elaborati grafici riportati nella relazione di stima in atti a cui si fa espresso riferimento, la zona destinata ad ufficio, e più nel dettaglio gli ambienti denominati Ufficio 1, Ufficio 2 e deposito, hanno accesso da una quota di corte di proprietà estranea alla procedura che occupa e, pertanto, tale accesso dovrà essere inibito. Inoltre, come detto, si dovrà procedere alla chiusura del varco di comunicazione tra i beni in vendita e quelli di proprietà aliena che, di fatto, oggi, sono comunicanti con quelli di cui alla presente vendita);

- 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

Avv. Luigi Meinardi

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dall'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 45.000,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 33.750,00

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.

Santa Maria Capua Vetere, 12 giugno 2025.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO