

Avv. Giorgia Viola
Via Cervantes n. 55/27
80133 Napoli
Tel. 08118858628
Avv.giorgiaviola@libero.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI - AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato Avv. Giorgia Viola, con studio in Napoli alla Via Cervantes n. 55/27 scala E, iscritto nell'Albo dell'Ordine degli Avvocati di Napoli;

-letti gli atti del processo esecutivo RGE n. 297/2022 proposto in forza di atto di pignoramento trascritto il 22 dicembre 2022 ai nn. 48379 di registro generale e 38273 di registro particolare;

-letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. cpc;

AVVISA

che il giorno **04 novembre 2025 alle ore 10:00 con il prosieguo**, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

davanti a sé presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, nella Stanza deputata alla celebrazione delle vendite delegate ai sensi dell'art. 591 bis cpc, degli immobili ed al prezzo base in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti

CONDIZIONI

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di

Santa Maria Capua Vetere.

La vendita si terrà innanzi al professionista delegato presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, nella stanza deputata alla celebrazione delle vendite immobiliari delegate ai sensi dell'art. 591 bis cpc

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

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita e, quindi, fino al 03 novembre 2025. 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 con il riferimento al 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, 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 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 indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità, nonché del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non 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, una copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con l'indicazione del numero della procedura esecutiva e del relativo numero (Tribunale SMCV Proc. RGE n. 204/2019) per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. 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.

-Nell' ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

a).se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b).se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti della ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo il professionista delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque invalide; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 cpc;

-Nell' ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà:

a).in primo luogo alla gara ex art.573 cpc sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente 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 indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc;

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 cpc, alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte allo stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che, ai fini della individuazione della migliore offerta, si deve tener 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 è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, consegnando al professionista delegato, presso il suo studio, assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – procedura esecutiva – con indicazione del relativo numero (Tribunale SMCV Proc. RGE n. 204/2019).

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – procedura esecutiva – con indicazione del relativo numero (Tribunale SMCV Proc. RGE n. 204/2019) per un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili,

ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% (venticinque per cento) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la successiva restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza o integrazione ove necessario. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

-Il sottoscritto professionista delegato provvederà sulla istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 cpc) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a).la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b).la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c).la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d).la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

-il sottoscritto professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a).ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti

un termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta, nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario, della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b).a determinare, nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori, l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c).ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d).a trasmettere al G.E. gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 cpc.

SI PRECISA ALTRESI' CHE:

-L'aggiudicatario può versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;

-Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/7/1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21/1/1976 n.7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo

10/9/1993, n. 385, dopo che l'aggiudicatario avrà depositato presso lo studio del professionista delegato i due assegni circolari relativi al saldo prezzo di aggiudicazione ed alle spese per il trasferimento nelle modalità di cui sopra, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell' art. 2855 cc, previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D.lgs. n. 385 del 1993;

-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, il tutto così come pervenuto all'esecutato;

-la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a mero titolo di 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 e cura della procedura;

-la liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;

-ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo nei termini di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

L'avviso di cui all'art. 570 cpc e l'avviso di cui all'art. 591-bis cpc saranno resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- 1).pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- 2).inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunalesantamariacapuavetere.it;
- 3).inserimento per estratto almeno 40 (quaranta) giorni prima della

scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sui siti internet www.casa.it e www.idealista.it;

4).invio almeno 20 (venti) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

5).pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto sul quotidiano: **Il Corriere del Mezzogiorno, ed. Caserta** almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Qualsiasi altra informazione utile potrà essere reperita sul sito www.astegiudiziarie.it o www.tribunalesantamariacapuavetere.it, presso la Cancelleria del Tribunale, ovvero contattando il custode giudiziario e professionista delegato avv. Giorgia Viola tel. 081/18858628, mail avv.giorgiaviola@libero.it.

L'avviso sarà inoltre comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 cpc.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, formulando la richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche, per tramite del custode giudiziario, avv. Giorgia Viola (tel. 081/18858628 – mail avv.giorgiaviola@libero.it), che potrà fornire ogni utile informazione

in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, le modalità di compilazione e presentazione di tale offerta e in genere di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo. Potrà altresì mettere in condizione gli interessati che ne facessero richiesta di visionare, presso il proprio studio il fascicolo telematico; mentre il fascicolo cartaceo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente vendita sono costituiti da due locali garage ubicati nel comune di Caserta alla Via Vigna Brigida n. 10, condominio Rubi Rosa, edificio B, scala B.

LOTTO UNO (1)

PREZZO BASE: EURO 10.125,00 (dico euro diecimilacentocinquante/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta): EURO 7.593,75 (dico euro settemilacinquecentonovantatre/75)

Piena ed intera proprietà del garage ubicato al secondo piano seminterrato e composto da un unico locale adibito a ricovero per

autovetture.

La sua superficie è di circa 26 mq.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Caserta al foglio 29, particella 452, subalterno 35, categoria catastale C/6, rendita catastale euro 80,05

CONFINI: con terrapieno a sud, con beni stessa ditta a nord, con beni stessa ditta (in proiezione) ad ovest, con corsia di manovra comune condominiale (sub. 1 - b.c.n.c.) ad est.

Dal punto di vista catastale e urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

-il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla mancata rappresentazione nella scheda catastale della finestra ad ovest del bene;

-vi è per il bene concessione edilizia n. 254 del 15 luglio 1991 e successiva concessione edilizia n. 110 del 23 marzo 1993, in variante alla precedente e in sanatoria limitatamente al piano sottotetto del fabbricato "B", ma non è possibile stabilirne la conformità in quanto le pratiche edilizie, seppur presenti negli archivi comunali, non sono rinvenibili;

-non risulta ordine di demolizione del bene.

LOTTO DUE (2)

PREZZO BASE: EURO 9.570,00 (dico euro novemilacinquecentosettanta/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta): EURO 7.177,50 (dico euro settemilacentosettantasette/50)

Piena ed intera proprietà del garage ubicato al secondo piano seminterrato e composto da un unico locale adibito a ricovero per autovetture.

La sua superficie è di circa 24,25 mq.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Caserta al foglio 29, particella 452, subalterno 36, categoria catastale C/6, rendita catastale euro 76,85

CONFINI: con terrapieno a sud, con beni stessa ditta a nord, con corsia di manovra comune condominiale (sub. 1 - b.c.n.c.) a ovest e con beni stessa ditta in proiezione ad est.

Dal punto di vista catastale e urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

-il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla mancata rappresentazione nella scheda catastale della finestra ad ovest del bene;

--vi è per il bene concessione edilizia n. 254 del 15 luglio 1991 e successiva concessione edilizia n. 110 del 23 marzo 1993 in variante alla precedente e in sanatoria limitatamente al piano sottotetto del fabbricato "B", ma non è possibile stabilirne la conformità in quanto le pratiche edilizie, seppur presenti negli archivi comunali, non sono rinvenibili;

-non risulta ordine di demolizione del bene.

Quanto all'occupazione (comune a tutti i lotti), gli immobili sono in uso degli esecutati, per cui al momento dell'aggiudicazione troverà applicazione l'art. 560 cpc (ratione temporis applicabile).

Quanto alla provenienza (comune a tutti i lotti), il compendio è

pervenuto agli esecutati, per acquisto fattone con atto di compravendita del 06 aprile 1994 a rogito del notaio Paolo Provitera, trascritto il 04 maggio 1994 ai nn. 12251 di registro generale e di 10327 di registro particolare.

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella relazione peritale dell'esperto stimatore in atti alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica, eventuali difformità sia sanabili che non sanabili, nonché l'occupazione degli stessi e l'esistenza di formalità non cancellabili ex art. 586 cpc.

Il professionista delegato, Avv. Giorgia Viola