

Dott. Claudio Cesaro

Professionista Delegato

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

Il professionista delegato **dott. Claudio Cesaro**, con studio in Aversa (CE) alla via Vittorio Bachelet n.3, iscritto nell'albo dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili (CE);

- vista la delega del G.E., dott.ssa Elmelinda Mercurio, del 03.04.2025 ex legge 302/98;
- letti gli atti del processo esecutivo **n.36/2024**, contro:

[REDAZIONE]

- promosso con atto di pignoramento del 31.01.2024, trascritto in data 16.02.2024 ai nn.6753/5609.

Creditore Pignorante:

Marte SPV Srl;

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

A V V I S A C H E I L G I O R N O

3 MARZO 2026 alle ore 9:30

S I P R O C E D E R A'

A L L A

V E N D I T A · S E N Z A I N C A N T O

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.

C O N D I Z I O N I D E L L A

V E N D I T A

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 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 10% (**dieci 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:

- **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;
- **a fornire**, con dichiarazione scritta, al professionista delegato **le informazioni prescritte dall'art.22 del decreto legislativo 231/2007, ai sensi dell'art.585 ultimo comma c.p.c. e 587 c.p.c.** (dichiarazione antiriciclaggio).

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.

P R E C I S A Z I O N I

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.

A D E M P I M E N T I P U B B L I C I T A R I

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;
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 contenente 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 B E N I

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, dott. Claudio Cesaro** (tel./fax 081.8112988), inoltrando apposita richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

OGGETTO:

Piena ed intera di due appartamenti facenti parte del fabbricato ubicato in **Falciano del Massico (CE)** alla Via Direttissima n.9, e precisamente:

- appartamento al piano terra composto da ingresso, zona pranzo, cucina, due camere da letto, corridoio e un bagno;
- appartamento al piano primo composto cucina, zona pranzo, due camere da letto, corridoio e un bagno.

Si rappresenta che gli immobili in vendita versano in pessimo stato e sono disabitati (sul punto si rinvia integralmente alla relazione di stima in atti che ben evidenzia lo stato attuale dei luoghi).

CONFINI:

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili confina a Nord con scala comune, a Sud con via Direttissima, a Est con cortile area di accesso comune pertinenza del fabbricato, a Ovest con proprietà [REDACTED] o aventi causa.

DATI CATASTALI:

In **Catasto Fabbricati** con i seguenti dati:

foglio 12, particella 39 sub.6 [ex foglio 74, p.la 39 sub.6 del comune censuario di Carinola], categoria A/4, classe 3, vani 4,5, rendita € 218.46, Direttissima n.9, piano T;

foglio 12, particella 39 sub.7 (ex foglio 74, p.la 39 sub.7 del comune censuario di Carinola), categoria A/4, classe 3, vani 4, rendita € 194,19, Direttissima n.9, piano 1.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- vi è incertezza in ordine alla legittimità urbanistica dei beni in vendita anche alla luce della irreperibilità presso gli uffici comunali della domanda di condono presentata in data 30.04.1986, prot. 2442, ai sensi della legge 47/85 (sul punto si rinvia integralmente alla risposta al quesito n.6 della relazione di stima in atti laddove si evidenzia che "Le unità immobiliari facenti parte del fabbricato sono state edificate in data anteriore al primo settembre 1967. Nell'atto di provenienza ultraventennale del 1955, viene trasferito il terreno di circa are 15, su cui vi è costruito un terraneo con vano a primo piano ed accessori. Non è stata rinvenuta presso l'Agenzia del Territorio la planimetria catastale di impianto, né i titoli abilitativi, autorizzazioni, Cila, ecc. presso l'ufficio tecnico del Comune di Falciano del Massico per cui non è stato possibile identificare univocamente la consistenza immobiliare esistente al 1955 e la tipologia edilizia della stessa. L'unico documento storico relativo al fabbricato resta la descrizione contenuta nel 1955 e l'ultima planimetria catastale in atti del 1987. All'UTC del Comune di Falciano non sono stati rinvenuti né i titoli abilitativi né la domanda di condono presentata, in data 30.04.1986, prot. 2442, ai sensi della L. 47/85. Alla luce di tutto quanto suindicato, in linea teorica, in assenza di prove documentali, l'intera unità immobiliare pignorata potrebbe rischiare anche di essere demolita, in ottemperanza all'art. 33 comma 1 del Testo Unico D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che prevede, per gli interventi e le opere realizzate in totale difformità, la demolizione);

- sono stati effettuati lavori per la messa in sicurezza della facciata giusta comunicazione di inizio lavori (CIL) registrata al Prot. Gen. N.1428/2024;

- non sono state rinvenute ordinanze di demolizione;

- il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in vendita ricade: a) in zona B del P.U.C. vigente all'atto della stima; b) in area ad incerta stabilità rispetto alla Carta idrogeologica del PUC vigente all'atto della stima; c) area a rischio molto elevato, nel piano stralcio assetto idrogeologico vigente all'atto della stima; d) in centri e nuclei storici interessati da rilevante pericolosità idrogeologica del PUC vigente all'atto della stima; e) nel perimetro del centro storico;

- non vi è dichiarazione o attestazione di agibilità per gli immobili in vendita;

- non vi è attestato di prestazione energetica per gli immobili in vendita.

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

Dott. Claudio Cesaro

Professionalista Delegato

STATO DI OCCUPAZIONE

Liberi ed in stato di abbandono.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D’ASTA:

Euro 28.407,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 21.306,00

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.

PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI

DISTRIBUZIONE

Si avvisano i creditori (procedente ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionalista Delegato (anche a mezzo e-mail) **entro 30 giorni dall’aggiudicazione; in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.**

In caso di aggiudicazione solo di alcuni dei lotti in vendita, tale onere è previsto solo nel caso in cui il GE abbia espressamente autorizzato la predisposizione di un riparto parziale.

Alla precisazione del credito dovranno essere tassativamente allegati i seguenti atti: a) precisazione del credito secondo il modello predisposto dall’ufficio; b) specifica analitica delle spese e delle competenze maturate in favore del difensore del creditore; c) documenti giustificativi delle eventuali spese in prededuzione ex art. 2770 cc; d) eventuale nota d’iscrizione ipotecaria relativa al credito; e) documentazione attestante l’esito infruttuoso della preventiva esecuzione mobiliare in caso di crediti di cui si chiede la collocazione privilegiata sussidiaria sugli immobili ai sensi dell’art. 2776, comma 2 e 3 c.c. (in mancanza il credito sarà considerato chirografario); f) dichiarazione delle modalità di pagamento delle somme assegnate in sede di riparto e indicazione delle eventuali coordinate bancarie del conto corrente su cui accreditare le stesse, tenendo presente che il conto corrente dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione di difensori e di terzi.

Aversa, 2 dicembre 2025.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

