

Avv. Michelina Costanzo

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria Capua Vetere

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
DIVISIONE GIUDIZIALE RG N.600867/2005
- AVVISO DI VENDITA -**

Il professionista delegato **Avv. Michelina Costanzo**, con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Giorgio Perlasca, P.co Mastrominico, iscritt a nell'albo degli Avvocati del Foro di Santa Maria Capua Vetere (CE);

- vista la delega del Giudice, dott.ssa Arlen Picano dell'8.02.2023 ex lege 302/98, nonché i successivi provvedimenti del 14.09.2023 e del 9.02.2024;

- letti gli atti del **procedimento di divisione giudiziale RG n.600867/2005**, promosso con domanda giudiziale del 25.07.2005, trascritta in data 13.06.2008 ai nn.27298/18681.

- letti gli artt. 720 c.c., 788 c.p.c., 569 c.p.c., 571 c.p.c e 576 c.p.c.;

- visto il provvedimento del G.D. del 15.09.2024

**AVVISA CHE IL GIORNO
4 FEBBRAIO 2025 alle ore 10:30 e seguenti
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 citazione 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 - dal lunedì al venerdì e 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 RG 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 a "Tribunale SMCV RG n.600867/2005"**, 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.

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;

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, **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** presso la sede dell'Ufficio Professionisti Delegati in Santa Maria Capua Vetere alla Via G. Bonaparte 64, 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** 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 a "Tribunale SMCV RG n.600867/2005"**. **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 **sul quotidiano: "IL CORRIERE DEL MEZZOGIORNO" ed. Caserta**, 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;

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, avv. Micheline Costanzo** (tel. 0823.844337 – cell. 328.5347666), inoltrando apposita richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO (immobile 1 in perizia)

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di fabbricato monofamiliare con annessa piscina coperta ad uso privato e giardino ubicato **in San Felice a Cancellio (CE)** alla via Fiume snc, località San Marco.

E' costituito al piano seminterrato da una tavernetta di circa mq. 45,54, da un garage di circa mq.50,22, da un'area deposito di circa mq. 140,36; al piano rialzato sono presenti salone, cucina, studio, anticucina, bagno, ingresso, disimpegno e terrazzo; il primo piano è composto da cinque camere da letto, tre bagni, disimpegno e vano scala, oltre terrazzi; sottotetto non residenziale di una superficie di circa mq. 132,86; giardino di mq.1.200 e piscina ad uso privato coperta.

CONFINI:

Confina a sud-ovest con particella 428, a nord-ovest con via Fiume, ad est con particella 5185, salvo se altri.

DATI CATASTALI:

In **Catasto Fabbricati** al foglio **2, p.lla 5400, sub.3**, categoria A/7, classe 1, consistenza 16 vani, rendita euro 1.693,98, via Fiume n.90, piano T-1-2-S1.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che il fabbricato oggetto di vendita è stato edificato a seguito del rilascio delle concessioni edilizie n.31/90 del 5.09.1990, 2/91 del 28.02.1991, cui non è conforme lo stato dei luoghi e, a parere dell'esperto stimatore, è possibile ottenere sanatoria ai sensi della L.47/85.

Riferisce altresì l'esperto stimatore che: a) il bene oggetto di vendita non risulta accatastato; b) il bene ricade in zona B, secondo il piano di recupero.

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.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto della redazione dell'elaborato dell'esperto stimatore, il bene oggetto di vendita risultava occupato.

PRECISAZIONI

Si precisa che la relazione di stima è avvenuta sulla base del rilievo visivo esterno e della documentazione catastale in forza dell'impossibilità di accesso al bene.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 153.775,82

OFFERTA MINIMA:

Euro 115.332,00

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, 30.09.2024.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Micheline Costanzo

