

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

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Il Professionista delegato **Avv. Enrica Castelluzzo**, con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via M. Fiore n.17, iscritto nell'albo degli avvocati del Foro di Santa Maria Capua Vetere (CE);

- vista la delega del G.E., dott. Emiliano Vassallo del 07 Marzo 2019, ex lege 302/98, nonché il successivo provvedimento del 03.09.2024 di sostituzione del professionista delegato e custode;

- letti gli atti del processo esecutivo **n. 244/2018**, contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED];

- promosso con atto di pignoramento del 15 Giugno 2018, trascritto in data 17 Luglio 2018 ai nn. 24931/19689.

Creditore Pignorante:

[REDACTED]

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

**AVVISA CHE IL GIORNO**  
**4 FEBBRAIO 2025 alle ore 11:30**  
**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** -

**Avv. Enrica Castelluzzo**

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria Capua Vetere

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 minorenni, 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 –

**Avv. Enrica Castelluzzo**

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria Capua Vetere

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** (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.

\*\*\*\*\*

**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.

\*\*\*\*\*

**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;
2. **Inserimento**, unitamente alla perizia di stima **su rete Internet all'indirizzo [www.astegiudiziarie.it](http://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. Enrica Castelluzzo** (tel. 327.1977091), inoltrando apposita richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

\*\*\*\*\*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**OGGETTO:**

**Piena ed intera proprietà di appartamento** posto al primo piano di un fabbricato sito nel Comune di **Caserta (CE)**, frazione Centurano, alla via D'Elena n.5. L'appartamento è composto da cucina, soggiorno, camera da letto, bagno, balcone e terrazzo. Annesso all'appartamento vi è una cantinola al piano terra.

**CONFINI:**

L'immobile confina a Nord con la particella 39, a Sud con spiazzo comune fabbricato, ad Est con corpo scala e altra unità, e ad Ovest con fabbricato particella 38, salvo se altri.

**DATI CATASTALI:**

In **Catasto Fabbricati** al foglio **41**, particella **5051 sub.4**, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, vani 4, rendita € 202,45, Via D'Elena n. 5, piano T-1.

**CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:**

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

- il fabbricato di è parte il bene in vendita è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n.89/68 cui lo stato dei luoghi dell'appartamento è difforme per: 1) frazionamento dell'intero primo piano; 2) apertura della finestra nella camera da letto; 3) maggiore larghezza della portafinestra in cucina; 4) assenza di una finestra; 5) realizzazione del bagno nel terrazzo, con conseguente incremento di volume, e apertu-

**Avv. Enrica Castelluzzo**

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria Capua Vetere

ra nella muratura del relativo vano porta di accesso; 6) arretramento della parete di confine con il vano scala; 7) avanzamento della parete perimetrale lato strada;

- le difformità rispetto al titolo edilizio riguardano non solo l'appartamento in vendita ma, in generale, l'intero fabbricato in quanto sia le variazioni di prospetto relative alle finestre che le variazioni di volume non si rilevano in maniera uniforme sull'intero edificio (poiché le difformità riguardano l'intero fabbricato, la valutazione di una possibile regolarizzazione delle stesse non può essere effettuata sulla base della sola in vendita, ma deve essere necessariamente estesa all'intero edificio. Sul punto si rinvia integralmente alla relazione di stima in atti);

- analizzando unicamente il bene in vendita: a) il frazionamento con cui la stessa è stata ricavata e la realizzazione delle cantinole possono essere regolarizzate con C.I.L.A. in sanatoria; b) le variazioni di prospetto determinate dalle modifiche delle aperture esterne possono essere sanate con permesso di costruire in sanatoria o S.C.I.A. alternativa al Permesso in sanatoria; c) non sono regolarizzabili la realizzazione del bagno e lo spostamento delle murature perimetrali poiché hanno determinato incrementi di volume, che investono l'intero fabbricato;

- non risulta rilasciato il certificato di agibilità;

- il bene non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica;

- lo stato dei luoghi dell'appartamento è difforme dalla planimetria catastale per la mancanza di un tramezzo, la diversa posizione di due pareti perimetrali, la diversa posizione di una portafinestra, la maggiore larghezza di una finestra, la diversa posizione di una porta interna (sul punto si rinvia integralmente alla relazione di stima in atti).

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**

Nella disponibilità dell'esecutato.

**PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:**

**Euro 50.000,00**

**OFFERTA MINIMA:**

**Euro 37.500,00**

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 (precedente ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato

**Avv. Enrica Castelluzzo**

*Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria Capua Vetere*

(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.

Santa Maria Capua Vetere, 11 ottobre 2024.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

