

Avv. Alfredo Bobbio
Professionista Delegato

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

Il professionista delegato **avv. Alfredo Bobbio**, iscritto nell'albo degli avvocati del Foro di Santa Maria Capua Vetere (CE);

- vista la delega del G.E., dott.ssa Elmelinda Mercurio, del 09.01.2025 ex lege 302/98;

- letti gli atti del processo esecutivo **n.1/2023**, contro:

_____;

- promosso con atto di pignoramento del 10.12.2022, trascritto in data 11.01.2023 ai nn.1223/966;

- preso atto che per il bene in vendita non si è perfezionata l'aggiudicazione del 04.11.2025;

Creditore Pignorante:

_____;

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

AVVISA CHE IL GIORNO
7 LUGLIO 2026 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 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** 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.

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 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. Alfredo Bobbio** (tel/fax 0823.589015), inoltrando apposita richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di appartamento facente parte del fabbricato ubicato **in Maddaloni (CE)** alla Via Lazzaretto n.1.

L'appartamento è posto al primo piano ed è composto da cinque vani, disimpegno, due bagni, terrazzo a livello e terrazzo di copertura esclusivo (raggiungibile con una scala esclusiva dal terrazzo a livello).

CONFINI:

Confina a nord con affaccio su corte comune confinante con l'immobile di cui al catasto terreni foglio 14 p.lla 5177, a sud con affaccio su corte comune confinante con l'immobile di cui al catasto fabbricati foglio 14 p.lla 5183, ad ovest con affaccio su corte comune confinante con Via Lazzaretto, ad est con immobile di cui al catasto fabbricati foglio 14 p.lla 5038.

DATI CATASTALI:

In **Catasto Fabbricati** al **foglio 14 particella 5060 sub.3**, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita euro 604,25, Via Lazzaretto n.1, piano 1.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- per il fabbricato cui appartiene il bene risulta rilasciata concessione edilizia in sanatoria ex L. 47/85, n. 353, in data 20.01.1997 cui non è conforme lo stato dei luoghi dell'appartamento per le seguenti sostanziali difformità: a) realizzazione di abitazione con terrazzo a livello e balcone, oltre a soprastante terrazzo piano, in

luogo del locale deposito di sottotetto e terrazzo a livello rappresentato nei grafici di concessione (cambio di destinazione d'uso abusivo); b) diversa distribuzione dello spazio interno, con creazione di impianti e servizi, in luogo dell'unico vano deposito sottotetto concesso; c) aumento superficiale e volumetrico con conseguente modifiche della sagoma, dei prospetti e della copertura del fabbricato (che nella concessione è a falde inclinate);

- per le difformità riscontrate inerenti gli aumenti volumetrici e superficiali non sarà possibile presentare domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dell'articolo 40 della legge n. 47/1985 e successive modifiche, mentre non è possibile effettuare una valutazione in ordine alla sanabilità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001;

- il fabbricato cui appartiene il bene è situato in Zona B2 del PUC vigente all'atto della stima;

- il descritto stato dei luoghi è difforme alla consistenza/planimetria catastale per l'assenza della rappresentazione grafica del sovrastante terrazzo di copertura, per la presenza di una tettoia e di un forno fisso sul terrazzo a livello dell'abitazione e per la diversa distribuzione interna;

- non è emerso il certificato di conformità degli impianti né l'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 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 31.875,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 23.907,00

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, 18 marzo 2026.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO



