

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

Il professionista delegato **dott. Massimo Lamberti**, con studio in Aversa (CE), iscritto nell'albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili;

- vista la delega del G.E., dott.ssa Maria Ludovica Rosso, del 19.11.2015 ex lege 302/98;

- visti i provvedimenti del G.E., dott. Emiliano Vassallo, del 29.04.2021 e del 09.02.2022;

- dato atto che per il bene in vendita non si è perfezionata l'aggiudicazione del 06.02.2024;

- letti gli atti del processo esecutivo **n.472/2014**, contro:

- promosso con atto di pignoramento del 27.08.2014, trascritto in data 25.09.2014 ai nn.35258/22286.

Creditore Pignorante:

**Istituto per il Credito Sportivo**, con sede in Roma;

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

**AVVISA CHE IL GIORNO**

**5 NOVEMBRE 2024 alle ore 14:00**

**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, 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 25% (Venticinque 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.

**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.

#### **SULLA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

**Se l'immobile è occupato**, nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo (o al più tardi nel termine di 30 giorni dal detto versamento). Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art.560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n.8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

#### **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 **sul sito internet del Tribunale e su [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 **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.200 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.**

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

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, dott. Massimo Lamberti** (cell. 335.6655593), inoltrando richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **LOTTO UNICO**

#### **OGGETTO:**

**Piena ed intera proprietà di fabbricato ad uso sportivo** ubicato in **Santa Maria a Vico** (CE) alla Via Schiavetti n.5.

Detto fabbricato è costituito da due piani seminterrati e da tre livelli fuori terra di cui l'ultimo inerente la copertura a terrazzo.

Il secondo piano seminterrato è composto da disimpegno, sottoscala, locale tecnico e due stanze (utilizzate come bagno turco e sauna); il primo piano seminterrato è composto da piscina di superficie netta di mq.110,90, sala massaggi, spogliatoi/servizi, ulteriore sala di superficie netta di mq.66,30 e da disimpegni e depositi; l'intero piano terra occupa una superficie netta di complessivi mq. 443,35, con un'altezza di m. 3,95; il primo piano, il cui accesso è solo tramite le scale interne, ospita una grande sala destinata all'attività aerobica, posta sul lato est, una sala per convegni/riunioni, posta a nord, ed alcune sale mediche e terapeutiche, oltre ad un piccolo ufficio e ai servizi igienici; il terrazzo di copertura, accessibile dalle scale interne, ha una superficie totale netta di mq. 307,20 (la zona a sud delle scale, di mq. 15,90, ha invece una copertura inclinata, con un'altezza media di m. 2,30).

Si specifica che: a) per accedere al fabbricato sarà necessario costituire una servitù di passaggio sulle p.lle 5360 e 5358 di proprietà aliena; b) sulla parte retrostante il fabbricato (p.lla 5358 di proprietà aliena e non oggetto di vendita) sono ubicate macchine relative agli impianti asserventi il fabbricato;

#### **CONFINI:**

Confina a nord con p.lla 5358 seguito da terreno p.lla 5172 a sua volta seguito da Via Schiavetti, a sud con terreno p.lla 5358 seguito da terreno p.lla 5359, ad est con terreno p.lla 5360, ad ovest con terreno p.lla 5358 seguito da terreno p.lla 5356.

#### **DATI CATASTALI:**

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

**foglio 13, particella 5173 sub.2**, categoria D/6, rendita € 3.562,00, Via Schiavetti, piano S1;

**foglio 13, particella 5173 sub.6**, categoria D/6, rendita € 443,00, Via Schiavetti snc, piano T;

**foglio 13, particella 5173 sub.8**, categoria D/6, rendita € 2.640,00, Via Schiavetti, piano 1-2.

**CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:**

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

- per la costruzione del fabbricato è stato rilasciato permesso di costruire in sanatoria n.15/06 del 10.04.2006, preceduto da concessione edilizia n. 133 del 05.12.2002, cui è conforme lo stato dei luoghi a meno della mancata rappresentazione del secondo piano interrato e di alcune modifiche al primo piano (difficoltà sanabili ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001);
- non risultano ordinanze di demolizione del bene;
- vi è atto unilaterale d'obbligo (atto Notaio Capone del 25.03.2005, rep. n.72777, non trascritto), in cui ci si è obbligati al non mutare la destinazione d'uso dei volumi realizzati e connessi alla pratica dello sport;
- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali per il mancato accatastamento del secondo piano seminterrato, per alcune modifiche interne al piano terra e primo piano, per la mancanza della stanza a sud delle scale al primo piano e al terrazzo di copertura.

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**

Occupati dall'esecutato.

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

**Euro 282.375,00**

**OFFERTA MINIMA:**

**Euro 211.782,00**

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 dello stesso.

**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 (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, 24 giugno 2024.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mariano R. ...', is written over the typed name of the delegated professional.