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

Il professionista delegato **Avv. Enrico Frezza**, con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Kennedy n. 110, iscritto nell'albo degli avvocati del Foro di Santa Maria Capua Vetere;
- vista la delega del G.E., dott. Emiliano Vassallo, ex lege 302/98;
- letti gli atti del processo esecutivo **n. 228/2020**, contro:
[redacted];
- promosso con atto di pignoramento del 28 Settembre 2020, trascritto in data 09 Novembre 2020 ai nn. 32523/24378, successivamente rettificato con nota del 06 Agosto 2021 ai nn. 32107/23777;
- dato atto che per il lotto in vendita non si è perfezionata la precedente aggiudicazione;
Creditore Pignorante:
Unicredit s.p.a.
- 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
2 FEBBRAIO 2027 alle ore 9:30 e seguenti
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 – entro il giorno precedente la data della vendita **- dal lunedì al venerdì, esclusivamente 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 il 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. 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.

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). Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

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** non nominative contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, per ogni comune in cui sono ubicati uno o più immobili in vendita, almeno **20 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
5. **Pubblicazione** - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" **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.

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, Avv. Enrico Frezza** (tel. 0823/796107 – cell. 333/4047904), facendone richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

OGGETTO

Piena ed intera proprietà di appartamento, non avente altezza utile abitabile, **oltre terreno**, siti nel Comune di **Castel Volturno (CE)** al viale Francesco Cilea n.26 e 28; l'appartamento, posto al piano seminterrato, è composto da soggiorno/cucina, due camere e due bagni; il terreno sviluppa una superficie catastale di mq. 240.

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con cortile condominiale (sub 7) e p.lla 117, a Sud con immobile ad uso autorimessa, individuato al Catasto Fabbricati al foglio 49 p.lla 119 sub 5, ad Ovest con cortile condominiale (sub 7) e suolo demaniale, ad Est con il cortile comune (sub 7) e viale Francesco Cilea, salvo se altri; il terreno confina a Nord con fabbricato individuato al Catasto Fabbricati al foglio 49, p.lla 119, a Sud con il suolo individuato al Catasto Terreni al foglio 49, p.lla 752, ad Est con viale Francesco Cilea, da cui si ha accesso, ad Ovest con suolo demaniale, salvo se altri.

DATI CATASTALI

In Catasto Fabbricati del Comune censuario di Castel Volturno (CE) con i seguenti riferimenti:

- foglio 49, particella 119 sub 6, categoria A/4, classe 4, vani 3,5, rendita € 139,19, viale Francesco Cilea n. 26 n. 28, piano S1.
In Catasto Terreni del Comune censuario di Castel Volturno (CE) con i seguenti riferimenti:
- foglio 49, particella 751, categoria prato, classe 2, are 02,40, reddito dominicale € 0,93, reddito agrario € 0,37.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni l'esperto riferisce che il fabbricato, oggetto di vendita, è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n. 95 del 20.06.1964; l'esperto riferisce inoltre che detta pratica edilizia non è stata rinvenuta presso l'Archivio Comunale, in quanto smarrita o bruciata, come da attestazione del funzionario responsabile del settore urbanistica e programmazione territoriale.
Non risulta ordine di demolizione del bene
Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine: a) ad una diversa distribuzione degli spazi interni; b) ad un ampliamento sul lato sud/ovest, invadendo il bene comune non censibile (sub 7) con la realizzazione di un secondo bagno; c) realizzazione di un lume ingrediente, sul lato sud, nella camera da letto 2; d) realizzazione di porta di collegamento con il box auto (sub 5) intestato ad altra ditta; e) diversa dimensione dei lumi ingredienti sul lato nord/est, relativi al bagno 1 e soggiorno; f) altezza di interpiano di 235 cm, diversa rispetto a quella riportata sulla planimetria catastale (240 cm).
A parere dell'esperto non può ottenersi sanatoria in quanto l'altezza utile è inferiore a quella minima consentita dal D.M. 05.07.1975 per l'abitabilità dei locali e, pertanto, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la presentazione di una S.CI.A. in sanatoria con lavori a farsi per l'abbattimento delle pareti interne e del bagno realizzato sul bene comune non censibile (sub 7).
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

L'immobile è libero.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:
Euro 22.500,00

OFFERTA MINIMA:
Euro 16.875,00

L'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.

_____

Santa Maria Capua Vetere, 10 SETTEMBRE 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

ENRICO
FREZZA
AVVOCATO
06.11.2026
10:49:20
GMT+01:00