

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
QUARTA SEZIONE CIVILE
N. 6521/2018 REG. GEN. AFF. CONT.
AVVISO DI VENDITA**

Il professionista delegato **Avv. Adolfo Coppola**, con studio in Santa Maria Capua Vetere al viale Kennedy n. 90, iscritto nell'Albo dell'Ordine degli Avvocati di Santa Maria Capua Vetere;

- vista la delega del Giudice Dott.ssa Alessandra Tedesco del 24/10/2024 e 18/12/2024 ex art. 591bis c.p.c.;
- letti gli atti del giudizio di divisione n. 6521/2018 Reg. Gen. Aff. Cont.;
- vista la relazione di stima dei beni;
- letti gli artt. 591 bis e 571 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **07.05.2025** alle ore **16.00** e seguenti, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

davanti a sé presso proprio studio sito in Santa Maria Capua Vetere al Viale Kennedy n. 90, degli immobili ed al prezzo base in calce descritti.

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni.

OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato entro il giorno precedente la data della vendita, dalle ore 09.00 alle ore 13.00.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate 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:

- le complete generalità dell'offerente (all'uopo dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente), l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della

C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Santa Maria Capua Vetere; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita quale "offerta minima" 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** all'ordine di "Avvocato Adolfo Coppola quale professionista delegato nel procedimento n. 6521 del Ruolo Generale Affari Contenziosi (R. G. A. C.) dell'anno 2018", per un importo pari al **10% (dieci per cento)** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta presentata è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato e presso il suo studio.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte al momento della vendita e saranno esaminate le relative offerte onde verificarne la regolarità.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA VALIDA**:

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato ritenga - in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente - che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE VALIDE**, si procederà:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 cod. proc. civ. sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto [allorché siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente], e ciò anche se il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto (1/4), salvo, in tale ultima ipotesi, che sia stata presentata

istanza di attribuzione da uno dei condividenti al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, alla vendita a favore del migliore 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 migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

PAGAMENTO

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, consegnando al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile all'ordine di "*Avvocato Adolfo Coppola quale professionista delegato nel procedimento n. 6521 del Ruolo Generale Affari Contenziosi (R. G. A. C.) dell'anno 2018*".

In caso di **inadempimento**, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile all'ordine di "*Avvocato Adolfo Coppola quale professionista delegato nel procedimento n. 6521 del Ruolo Generale Affari Contenziosi (R. G. A. C.) dell'anno 2018*" per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario **per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita**, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la soma indicata non si rivelerà sufficiente.

PRECISAZIONI

Le quote immobiliari sono poste in vendita nella consistenza indicata nella relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio a firma dell'arch. Michele Marotta (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'ausiliario.

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 dell'aggiudicatario**, il quale potrà anche dispensare il delegato dai relativi adempimenti.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

1. Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490 c.p.c. almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
2. Inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. Affissione di 50 (cinquanta) manifesti nell'ambito del Comune in cui si trovano le quote immobiliari oggetto di vendita almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO:

N.C.E.U. del Comune di Caserta al Foglio 27 – P.Illa 5664 – Sub 39 – Cat. A/4 – Piano 1°- 5°.

Appartamento (abitazione di tipo popolare A/4) ubicato in Caserta (CE) alla Via Gennaro Tescione n. 104 posto al primo piano, compreso il locale di sgombero sito al piano quinto, di un edificio residenziale di vecchia edificazione, composto da 6.5 vani utili con altezza utile di mt. 2,75 ed una superficie catastale di mq 100,00 comprensiva di aree scoperte.

Dal cancello carrabile su via Tescione si accede all'area cortilizia pavimentata raggiungendo sulla sinistra il portoncino della scala

condominiale che conduce davanti alla porta d'ingresso dell'appartamento de quo; subito dopo salendo le scale si giunge al 5° piano davanti alla cantinola posta a destra del vano scala.

L'unità immobiliare è composta da ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, tre camere, bagno e terrazzo.

Tutti i locali affacciano sul cortile interno; le pareti sono tinteggiate con colori chiari, i pavimenti sono realizzati con piastrelle di monocottura di varie dimensioni e varie colorazioni, gli infissi interni ed esterni sono in legno e in alluminio della tipologia tradizionale dell'epoca, tutti materiali connessi ad interventi di edilizia economica e popolare.

Attualmente l'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, è dotato di impianti essenziali (idrico, elettrico e fognario).

La tipologia edilizia è quella di una palazzina edificata negli anni '50 con struttura mista intelaiata in calcestruzzo armato ed è composta da sei livelli fuori terra.

L'unità immobiliare confina a nord con strada privata condominiale, a ovest con via Tescione, a sud e a est con area condominiale; la sua appetibilità è data dal fatto che si trova in zona semicentrale della città di Caserta, dove il livello delle infrastrutture di servizio, quali farmacia, negozi, uffici etc., risulta ampiamente soddisfacente, inoltre l'accessibilità viabilistica all'immobile è ottima anche per il vicino accesso alla rete autostradale (A1), alla variante SS7 che attraversa le città di Maddaloni, Caserta, Casagiove, San Prisco, Santa Maria Capua Vetere e alla rete ferroviaria.

Il fabbricato sorge in una zona di recente costruzione e non presenta forme di degrado e incuria.

legittimità urbanistica e commerciabilità

L'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 01.09.1967, come si evince dal fatto che la planimetria catastale è stata inserita nell'anno 1955; l'immobile non è dotato di Certificato di Agibilità né di dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici.

Si sono riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in ordine alla diversa disposizione delle tramezzature interne, da regolarizzare mediante la presentazione all'Ag. Delle Entrate di un documento DOCFA con causale "diversa disposizione delle tramezzature interne ed esatta rappresentazione grafica" i cui costi sono stati detratti dal valore totale dell'immobile applicando una riduzione pari al 3%.

In definitiva, ad avviso del consulente tecnico d'ufficio, *"fatto salvo alcuni illeciti catastali sanabili, che non inficiano l'alienazione e la commerciabilità del bene, si ritiene pertanto garantita la legittimità urbanistica e la commerciabilità ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni"*.

VALORE D'ASTA

€ 83.250,00

OFFERTA MINIMA

€ 62.437,50

LOTTO DUE:

N.C.E.U. del Comune di Mondragone al Foglio 19 – P.lla 895 – Sub 9 – Cat. A/4 – Piano 2° -

Int. 9.

Appartamento (abitazione di tipo popolare A/4) ubicato in Mondragone (CE) in Viale Kennedy e n. 34 posto al secondo piano (Int. 9) di un edificio residenziale di vecchia edificazione, composto da 4 vani utili e accessori con altezza utile di mt. 3,00 ed una superficie catastale di mq 81,00 comprensiva di aree scoperte.

Dal cancello pedonale su viale Kennedy si accede all'area cortilizia raggiungendo sulla destra il portoncino della scala condominiale che conduce davanti alla porta d'ingresso dell'appartamento de quo.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, corridoio, cucina, ripostiglio, due camere, bagno e due balconi.

Tutti i locali affacciano sul cortile interno; le pareti sono tinteggiate con colori chiari, i pavimenti sono realizzati con piastrelle di monocottura di varie dimensioni e varie colorazioni, gli infissi interni ed esterni sono in legno della tipologia tradizionale dell'epoca.

Attualmente l'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, è dotato di impianti essenziali (idrico, elettrico e fognario).

La tipologia edilizia è quella di una palazzina edificata negli anni '60 con struttura mista intelaiata in calcestruzzo armato ed è composta da tre livelli fuori terra.

L'unità immobiliare confina a nord e a ovest con cortile condominiale, a sud con vano scala condominiale, a est con unità immobiliare sub 10.

La sua appetibilità è data dal fatto che si trova nell'area Nord del litorale domizio della città di Mondragone, adiacente al mare, dove il livello delle infrastrutture di servizio, quali farmacia, negozi, uffici, bar, ristoranti ect., risulta ampiamente soddisfacente, inoltre l'accessibilità viabilistica all'immobile è ottima anche per il vicino accesso alla Strada Statale N. 7.

Il fabbricato sorge in una zona di recente costruzione e non presenta forme di degrado e incuria.

legittimità urbanistica e commerciabilità

L'immobile è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n. 54 / 88 / 69 rilasciata dal Sindaco del Comune di Mondragone il 20 settembre 1969.

Si sono riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in ordine alla diversa disposizione delle tramezzature interne ed esterne, da regolarizzare mediante la presentazione all'Ag. delle Entrate di un documento DOCFA con causale "diversa disposizione delle tramezzature interne ed esatta rappresentazione grafica", i cui costi sono stati detratti dal valore totale dell'immobile applicando una riduzione pari al 3%.

In definitiva, ad avviso del consulente tecnico d'ufficio, *"fatto salvo alcuni illeciti catastali sanabili, che non inficiano l'alienazione e la commerciabilità del bene, che non inficiano l'alienazione e la commerciabilità del bene, non è stato possibile verificare la rispondenza del provvedimento autorizzativo con lo stato dei luoghi, in quanto, come innanzi detto, la pratica edilizia non risulta agli atti dell'archivio"*.



VALORE D'ASTA

€ 83.000,00

OFFERTA MINIMA

€ 62.250,00

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella perizia stimativa in atti dell'Arch. Michele Marotta, **alla quale si rinvia per più dettagliate notizie** circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica, nonché lo stato di occupazione degli stessi.



Santa Maria Capua Vetere, 28.02.2025.



IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Adolfo Coppola

