

STUDIO LEGALE
Avv. Michele Ascione
81054 – San Prisco (Ce) – Via Palermo n. 18
Tel./fax 0823.845300 – Cell. 339.7139485
e-mail: micheleascione@alice.it
pec: michele.ascione@avvocatismcv.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
- Sezione Esecuzione Immobiliare -

R.G.E. 180/2024 -

CONSULTING DI GIUSEPPE PIGNATELLI S.A.S.

G.E. dott. Emiliano Vassallo
Relazione del Professionista Delegato su provvedimento del 25.05.2026

Il sottoscritto avv. Michele Ascione, quale Professionista Delegato nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, letto il provvedimento depositato dal GE in data 25.05.2026 e verificata l'erroneità dell'affermazione contenuta nell'istanza formulata dal sig. Giancarlo Giudicianni in data 21 maggio 2026, ovvero, di essere il precedente proprietario del compendio pignorato (dalla relazione notarile versata in atti non emerge tale risultanza), ha richiesto all'Agenzia delle Entrate l'eventuale esistenza di eventuali ed ulteriori contratti esistenti tra il sig. [REDACTED] stesso e [REDACTED] che potessero giustificare il rapporto di relazione che, tuttavia, veniva riscontrata negativamente.

In conseguenza delle citate ricerche il sottoscritto custode, richiedeva all'esperto, così come da provvedimento del 25.05.2026 reso dal GE, chiarimenti sulla astratta separabilità dell'unico lotto.

L'esperto riscontrava la citata richiesta con le note che si depositano contestualmente alla presente relazione (cfr. all. 1) con le quali l'ing. De Lucia, dopo aver fatto un'ampia panoramica sulla normativa di riferimento, concludeva nel senso che *"si può vendere il posto solo se l'acquirente lo collega a un'altra proprietà nello stesso Comune"*.

Successivamente, anche al fine di verificare l'astratta legittimazione dell'istante Giudicianni a poter rilevare, all'esito di gara pubblica, il cespite in questione, ha provveduto ad effettuare una visura catastale ed ipotecaria a carico dello stesso (cfr. all. 2) dalle quali si evince che il medesimo è proprietario di altro appartamento e



posto auto sito nello stesso complesso edilizio oggetto d'esecuzione, quindi, in Santa Maria Capua Vetere.

Da ultimo all'esito dell'assunzione dell'eventuale provvedimento di vendita in lotti separati, dovendo il sottoscritto procedere alla predisposizione del relativo avviso, si richiede che vengano indicati i valori dei lotti da porre in vendita posto che in perizia, al lordo delle decurtazioni, il posto auto è stato calcolato in € 3.500,00 e che il lotto unico (comprensivo quindi anche del citato riferito al posto auto) è stato oggetto di vendita, come da ultimo avviso, al prezzo base di € 135.750,00 con possibilità di offerta minima pari ad € 101.813,00, dovendosi precisare che tale tentativo è andato deserto e, quindi, bisognerebbe rimettere in vendita con ulteriore ribasso come da delega.

Si depositano:

1. Brevi note dell'esperto;
2. Visura castale e ipotecaria.

San Prisco (Ce), 11.07.2026

avv. Michele Ascione