

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
GIUDIZIO DI DIVISIONE ENDOESECUTIVO R.G. 4189/2023
AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato **dott.ssa Angela Iaccarino**, con studio in Caserta alla Via Ceccano n. 2, iscritta al n. 487/A dell'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili dell'Ordine di Caserta;

- visto il provvedimento di delega emesso dal G.E., dott. ssa Ermelinda Mercurio, ai sensi degli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c.;

- letta l'ordinanza di delega del G.E. con la quale ha disposto la divisione della comunione esistente tra i comproprietari [REDACTED] nato a [REDACTED] (CE) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] avente ad oggetto la piena ed esclusiva proprietà gli immobili per cui è causa, così come individuati nella consulenza tecnica in atti;

- letti gli atti del giudizio di divisione endoesecutivo R.G. 4189/2023 introdotto nell'ambito del processo esecutivo R.G.E.N. 192/2019 contro [REDACTED];

- vista la relazione di stima in atti;

- letti gli artt 591 *bis* e 571 e segg. c.p.c.;

A V V I S A

che il giorno **11 GIUGNO 2025** alle ore **11, 15 e seguenti** si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA

(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

davanti a sé presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, alla Via Albana n. 73 nella stanza adibita alle vendite immobiliari delegate, degli immobili ed al prezzo base in calce descritti.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro il giorno 10 GIUGNO 2025

La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la società **ASTEGIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A.**

Il **PORTALE** del gestore della vendita telematica è il sito: www.astetelematiche.it

Il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato alle operazioni di vendita è il professionista delegato dott.ssa Angela Iaccarino.

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che - in caso di plurime offerte ammissibili - si procederà a gara la quale avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche di seguito indicate.

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali saranno svolte dal professionista delegato presso l'aula dedicata alle vendite delegate del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E SOTTOSCRIZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica **tramite il modulo web " Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita .

L'offerta d'acquisto va sottoscritta e trasmessa con le seguenti modalità alternative:

- sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*;

oppure

- trasmessa direttamente a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art.12, comma 4 e dell'art.13 del D.M. n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver lasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta deve riportare:

- i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA) domicilio, stato civile, regime patrimoniale); se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i dati del coniuge.

L'offerente deve altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni fiscali (

salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

- l'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il ruolo generale della procedura;
- il numero o altro identificativo del Lotto cui si riferisce l'offerta;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per le operazioni di vendita;
- il 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) ed il termine per il versamento del prezzo medesimo (che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione e bollo;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- eventualmente, il codice univoco di partecipazione (CP) che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertaipv.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che, **esclusivamente** nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n. 32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato "angela.iaccarino@commercialisticaserta.it". Nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n. 32 del 2015, l'offerta si intende

depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto "cauzione" della procedura dell'importo della cauzione;
- copia del documento d'identità e copia del codice del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato;
- copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri se il soggetto offerente è una società o persona giuridica;
- copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta se l'offerta è formulata da più persone;
- dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale o indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o la elezione di un domicilio digitale speciale ai sensi dell'art. 174 disp. Att. c.p.c. novellato dal Dlgs. 31.10.2024 n. 164 (c.d. Correttivo Cartabia)

CAUZIONE

L'importo della cauzione è fissato nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto e dovrà essere versato esclusivamente tramite il bonifico bancario sul conto corrente bancario aperto presso la INTESA SANPAOLO S.p.A. - filiale di Santa Maria Capua Vetere - intestato a " Trib. Santa Maria C.V. - R.G. 4189/2023 " ed avente il seguente codice IBAN IT28M0306975042100000061627

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

- Si evidenzia che :a) l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; b) in caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al

netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con bonifico sul conto corrente dallo stesso utilizzato per il versamento.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita il professionista delegato darà avvio all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte. Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella pec utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'atto della vendita, il professionista delegato, procederà altresì:

- a verificare le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- a verificare l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini indicati;
- ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

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 ed il bene aggiudicato all'offerente;
- 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 alla gara tra gli offerenti che avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta.

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica

La gara avrà inizio dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine trascorse 24 ore dal momento dell'avvio della gara.

Ogni partecipante potrà:

- a) formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
- b) conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno stesso del termine della gara.

La migliore offerta sarà individuata tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) maggior importo della cauzione, a parità di prezzo offerto; 3) minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo, a parità di cauzione prestata; 4) priorità temporale nel deposito dell'offerta, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo.

Il professionista delegato, inoltre, procederà come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta / prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/ prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali.

MODALITA' DI VERSAMENTO SALDO PREZZO E SPESE

In caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà provvedere ad effettuare entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che- nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale- il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale):

- **il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione**, dedotta la cauzione prestata;
- **il versamento del 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione**, per tutte le tipologie di immobili ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali si dovrà versare il 25% del prezzo di aggiudicazione, a titolo di forfettario per gli oneri tributari, i compensi, e le spese di vendita, salva la successiva restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza, o l'eventuale integrazione nei casi in cui le spese siano insufficienti.

Le somme di cui sopra dovranno essere versate come segue:

- bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico) ;

ovvero

- consegna al professionista delegato presso il suo studio in Caserta alla Via Ceccano n. 2 di assegni circolari non trasferibili intestati a: " Trib. Santa Maria Capua Vetere R.G. 4189/2023".

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

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, ai sensi del novellato art. 587 c.p.c. (Dlgs. 31.10.2024 n. 164 c.d. Correttivo Cartabia) a pena di decadenza, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231(ex art. 585 c.p.c. , c.d. dichiarazione antiriciclaggio, come da modello presente sul sito del Tribunale).

In ordine al rilascio del cespite pignorato in favore dell'aggiudicatario (ipotesi contemplata dall'art. 560 , ultimo comma, novellato dal Dlgs. 149/2022, c.d. Riforma Cartabia) sarà effettuato a cura del custode, a meno che l'aggiudicatario / assegnatario non lo esoneri espressamente.

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

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (creditore fondiario) il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità : 1) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; 2) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo **nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ.** (il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

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 saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà 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.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà, conseguentemente :

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
- c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI E INFORMATIVI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- **inserimento**, sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490 c.p.c. primo comma, dei seguenti documenti: avviso di vendita, planimetrie, foto, ordinanza di delega alla vendita;
- **inserimento**, su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it, dei seguenti documenti: avviso di vendita, relazione di stima, foto e planimetrie almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- **distribuzione di n. 500 missive** non nominative contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte
- **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 contenente in modo sintetico la descrizione dell'immobile, il valore d'asta e l'offerta minima;
- **pubblicazione** – tramite il servizio “Social Media Marketing “ fornito da AsteGiudiziarie Inlinea S.p.A. – di un annuncio di vendita all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società sui principali Social Media (Facebook ed Instagram), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte di vendita;
- **realizzazione** a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. del *virtual tour* 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it; www.reteaste.tv;

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

VISIONE DEGLI IMMOBILI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, dott.ssa Angela Iaccarino** , con studio in Caserta alla Via Ceccano n. 2 (tel 0823/352788 ; e.mail : iaccarinoangela@hotmail.com), formulando apposita richiesta di visita attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO : Piena ed intera proprietà di un lotto di terreno avente destinazione agricola, ubicato nel Comune di Prata Sannita(CE) alla Via Guglielmo Marconi n. 12. La superficie commerciale dell'appezzamento di terreno è stata determinata con l'ausilio delle visure e della mappa catastale e viene posta pari convenzionalmente alla consistenza catastale di mq. 2.931. Il terreno è recintato con un muro e l'accesso avviene direttamente dalla strada comunale Via Guglielmo Marconi n. 12.

Dati catastali – il bene è riportato in C.T. del Comune di Prata Sannita (CE) al foglio 9 , particella 451, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie are 29.31, R.D. Euro 21,95 , R.A. euro 15,14.

Confini: il bene confina con particelle 196 e 197 del foglio 9 a Nord -Ovest, con Via Solitari a Nord -Est, con particelle 199 e 200 del foglio 9 a Sud -Ovest, con Via Marconi a Sud-Est.

Conformità urbanistica e catastale: l'Esperto, nel proprio elaborato peritale, richiamando il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 13.10.2021, prot. N. 5997 dal responsabile del Servizio tecnico – Settore Edilizia ed Urbanistica – del Comune di Prata Sannita, precisa quanto si evince dallo stesso: l'appezzamento di terreno ricade in zona "E1- Agricola speciale" ai sensi del vigente Piano Regolatore adottato dal Comune di Prata Sannita ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 4533 in data 09.06.1982. Sul terreno sono elevati due manufatti: una tettoia in legno ed un deposito di mq 27 quale superficie netta, ma non risulta alcun titolo abilitativo rilasciato per la loro edificazione. L'Esperto, a proprio parere, ritiene che essendo preclusa la possibilità di sanare i manufatti si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi mediante rimozione degli stessi anche per il mancato rispetto in ordine alla distanza dai confini.

Servitù e pertinenze: L'immobile di cui al Lotto Unico 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, accessori ed accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui alla predetta legge e successive modifiche.

Stato di occupazione: Il bene posto in vendita è nella disponibilità del debitore e del coniuge comproprietario.

Il bene in vendita risulta meglio indicato e descritto nella relazione di stima in atti alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale ed urbanistica, eventuali difformità sia sanabili che non sanabili, nonché l'esistenza di formalità non cancellabili ex art. 586 non sanabili

PREZZO BASE

Euro 35.965,00 (trentacinquemilanovecentosessantacinque/00)

OFFERTA MINIMA

Euro 26.974,00 (ventiseimilanovecentosettantaquattro/00)

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Si avvisano i creditori (procedente ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato (anche a mezzo e-mail) nel termine **non**

superiore a 150 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 c.c.; d) eventuale nota d'iscrizione ipotecaria relativa al credito, ove non ancora avvenuto, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; 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.

Caserta li, 4 aprile 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

dott.ssa Angela Iaccarino

