

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
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.;

- letti gli atti del processo esecutivo n. **132/2019 R.G.E.** di cui all'atto di pignoramento notificato in data 19 aprile 2019, regolarmente trascritto in data 17 maggio 2019 ai nn. 16908 Reg.Gen. e 13163 Reg. Part. contro:

██████████ nato a ██████████ (CE) ██████████ codice fiscale ██████████ ;
coniugato in regime di separazione dei beni;

Creditore Pignorante:

██████████ nata a ██████████ (CE) il ██████████ codice fiscale ██████████
██████████ elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Gianfranco Contestabile con studio in Caserta (CE) alla Via Tanucci n. 97 - pec gianfranco.contestabile@avvocatismcv.it

- vista la relazione di stima in atti;

A V V I S A

che il giorno **4 Settembre 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 3 Settembre 2025 alle ore 12,00

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 ASTALEGALE.NET

IL PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito: www.spazioaste.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 **offerta@pvp.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 minorenni 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.

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 BCC Terra di Lavoro S.Vincenzo de' Paoli, intestato a " Tribunale Santa Maria C.V. Proc .Esec . RGE N. 132/2019 conto cauzione " ed avente il seguente codice IBAN **IT 26 W 08987 75040 000000002116**. 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 fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione 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, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara - il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

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 consequenziali.

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: “ Tribunale di Santa Maria Capua Vetere proc. esec. RGEN N. 132/2019”.

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

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

In ordine alla eventuale istanza di attuazione del rilascio del cespite pignorato da parte dell’aggiudicatario, ipotesi contemplata dall’art. 560, ultimo comma, novellato dalla legge 28 febbraio 2020 , n.8, si precisa :

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell’immobile pignorato ed intenda ottenere il rilascio del cespite a cura della procedura, tramite l’attuazione ad opera del custode senza l’osservanza

delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560 , comma 6, c.p.c. . formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva); termini ordinatori decisi dal G.E. per il sollecito svolgimento del procedimento.

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.

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;
- **pubblicazione** dell'avviso per estratto ed in giorno festivo sul quotidiano: "CORRIERE DEL MEZZOGIORNO" 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;
- **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 (tel 0823352788 ; e.mail : iaccarinoangela@hotmail.com) formulando apposita richiesta di visita attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO PRIMO : Piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato in Casapulla (CE), alla Via Nazionale Appia n. 218, piano terra, privo di numero interno; è composto da corridoio, cucina, camera da letto e bagno, nonché da un locale di sgombero privo di collegamento interno.

Dati catastali: l'immobile è riportato nel C.F. del Comune di Casapulla al foglio 4, particella 331 sub. 4

Confini: l'immobile confina con cortile comune e particella 499 del foglio 4 a Nord, con cortile comune e appartamento sub. 5 a Est, con cortile comune a Sud, con particella 275 del foglio 4 a Ovest, salvo altri;

Conformità urbanistica e catastale: l'Esperto, nel proprio elaborato peritale, precisa che il l descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla

trasformazione del locale di sgombero in abitazione; vi sono Concessione Edilizia n. 132 del 22/01/1998, Concessione Edilizia n. 86 del 19/12/2000 e Permesso di costruire in sanatoria n. 64 del 07/11/2012, cui lo stato dei luoghi è difforme in ordine ad una parziale diversa distribuzione degli spazi interni e alla trasformazione del locale di sgombero in abitazione. Risulta ingiunzione di demolizione emessa relativamente al locale di sgombero. L'immobile non è dotato di A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica.

Per ogni altra precisazione, si rinvia alla perizia di stima depositata.

Servitù e pertinenze: L'immobile di cui al Lotto Primo 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.

Stato di occupazione: I beni posti in vendita sono occupati con titolo inopponibile alla procedura.

PREZZO DI RIFERIMENTO- VALORE D'ASTA

Euro 28.898,00 (ventiottomilaottocentonovantaotto/00)

OFFERTA MINIMA

Euro 21.674,00 (ventiunoseicentoseptantaquattro/00)

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

LOTTO SECONDO: Piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato in Casapulla (CE), alla Via Nazionale Appia n. 218, piano terra, privo di numero interno; è composto da ingresso, cucina, camera da letto e bagno;

Dati catastali: l'immobile è riportato nel C.F. del Comune di Casapulla al foglio 4, particella 331 sub. 5;

Confini: l'immobile confina con cortile comune a Nord e a Ovest, con cortile comune e cassa scale a Est, con appartamento sub. 4 a Sud, salvo altri;

Conformità urbanistica e catastale: l'Esperto, nel proprio elaborato peritale, precisa che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale sebbene sia presente una difformità relativa alla realizzazione della porta di ingresso lato Est; vi sono Concessione Edilizia n. 132 del 22/01/1998, Concessione Edilizia n. 86 del 19/12/2000 e Permesso di costruire in sanatoria n. 64 del 07/11/2012, cui lo stato dei luoghi è difforme in ordine alla realizzazione della porta di ingresso lato Est. L'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte è erroneamente riportato nella mappa catastale, dove la sagoma ha dimensioni diverse ed è ubicata in altra posizione. Tale difformità dovrebbe essere sanata con la presentazione di un aggiornamento mappale le cui spese resteranno a carico di tutte le unità immobiliari che

compongono il detto fabbricato, in quote proporzionali. L'immobile è dotato di A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica, come risulta dalla narrativa del relativo contratto di locazione, sebbene l'Esperto non abbia reperito la copia dello stesso.

Per ogni altra precisazione, si rinvia alla perizia di stima depositata.

Servitù e pertinenze: L' immobile di cui al Lotto Secondo 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.

Stato di occupazione: I beni posti in vendita sono occupati con titolo inopponibile alla procedura.

PREZZO DI RIFERIMENTO- VALORE D'ASTA

Euro 21.938,00 (ventiunomilanovecentotrentaotto/00)

OFFERTA MINIMA

Euro 16.454,00 (sedicimilaquattrocentocinquantaquattro/00)

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

LOTTO TERZO: Piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione allo stato rustico ubicato in Casapulla (CE), alla Via Nazionale Appia n. 218, piano primo, privo di numero interno; è composto da soggiorno con angolo cottura,, due camere da letto e bagno, nonché disimpegno e w.c. da completare;

Dati catastali: l'immobile è riportato in C.F. del Comune di Casapulla al foglio 4, particella 331 sub. 7;

Confini: l'immobile confina con sottostante cortile comune e cassa scale a Nord e ad Est, con sottostante cortile comune a Ovest, con particella 275 del foglio 4 a Sud, salvo altri;

Conformità urbanistica e catastale: l'Esperto, nel proprio elaborato peritale, precisa che il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una parziale diversa distribuzione degli spazi interni e ad una variazione di superficie dovuta ai vani disimpegno e w.c. non ancora realizzati; vi sono Concessione Edilizia n. 132 del 22/01/1998, Concessione Edilizia n. 86 del 19/12/2000 e Permesso di costruire in sanatoria n. 64 del 07/11/2012, cui lo stato dei luoghi è difforme in ordine a una parziale diversa distribuzione degli spazi interni, alla variazione di superficie residenziale dovuta a vani non realizzati nonché alla variazione del prospetto Ovest.

Per ogni altra precisazione, si rinvia alla perizia di stima depositata.

Servitù e pertinenze: L' immobile di cui al Lotto Terzo 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.

Stato di occupazione: I beni posti in vendita sono liberi ed allo stato rustico.

PREZZO DI RIFERIMENTO- VALORE D'ASTA

Euro 29.953,00 (ventinovemilannovecentocinquantatre/00)

OFFERTA MINIMA

Euro 22.465,00 (ventiduemilaquattrocentosessantacinque/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 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 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, 20 giugno 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

dott.ssa Angela Iaccarino

