

ORIGINALE

AVVISO di VENDITA di BENI IMMOBILI
(Vendita senza incanto con Modalità Telematica Asincrona)

N. 1° ESPERIMENTO

Il Dott. Francesco Russo, commercialista con studio in Casoria (NA) Via Eleonora Pimental Fonseca civico 10, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e dell'art. 179-ter disp. att. c.p.c., con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Linda Catagna, in data 10.10.2024, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in pari data nella procedura esecutiva N. 23/2022 R.G.E. pendente innanzi al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, promossa:

- ad istanza di _____ ;
- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, informa che le informazioni sui debitori sono reperibili presso lo studio del Professionista delegato;
- visto il provvedimento di delega, visti gli artt. 569 e ss C.p.c e visto l'art. 591-bis C.p.c. e l'art. 179-quater disp. att. C.p.c, così come riformati dal D.L. legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella L. n. 132/2015, esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 C.p.c, Ing. Francesco Riboldi, depositata presso la competente Cancelleria in data 11.09.2024 a norma dell'art. 490 C.p.c.

AVVISA CHE

- il giorno **20/maggio/2026 alle ore 09.30** con il prosieguito, si svolgerà, davanti a sé, in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate la **Vendita Senza Incanto con Modalità Telematiche e con Eventuale Gara in Modalità Asincrona in UNICO LOTTO** (del compendio pignorato nell'ambito del giudizio di espropriazione immobiliare in epigrafe), alle modalità e condizioni di seguito riportate.

Si rende noto, altresì:

che nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguito del presente avviso di vendita;

che le offerte di acquisto dovranno essere presentate **esclusivamente** con modalità telematica ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e, pertanto, **entro le ore 23.59** (ventitré e minuti cinquantanove) del giorno **19/maggio/2026**;

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE, ovvero della unicità della prima offerta, il professionista aggiudicherà al primo offerente ex art. 568 bis e 569 bis C.p.c., anche in presenza di istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 C.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

- a) in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara ex art. 573 C.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente 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 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 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; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'UNICA OFFERTA SEGRETA. In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito sopra indicato;
 - ogni partecipante potrà formulare un'unica offerta nel periodo di durata della gara;
 - ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista abbia avviato la gara;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori al prezzo offerto dal primo offerente; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da elaborato peritale)

LOTTO UNICO

Vendita lotto costituito da tre subalterni. Il bene oggetto di procedura consta di un quarto dell'intera proprietà dell'unità abitativa (categoria catastale A/4), ubicata in Casagiove (CE), alla Via Caduti sul Lavoro n. 1, in un fabbricato composto da due livelli fuori terra ed un vano cantina interrato. L'unità immobiliare versa in uno stato di conservazione "normale"; si evidenzia che il piano terra è in fase di completamento. Alla suddetta unità è possibile accedere attraverso un androne (p.lla 129) posto fronte strada che si affaccia su una corte interna, identificata al N.C.T. al foglio 5 p.lla 130; per tale motivo si necessita di istituire una servitù di passaggio in quanto non rinvenuta negli atti acquisiti. L'unità pignorata, che costituisce un lotto di vendita unico, è identificata al N.C.E.U. del Comune di Casagiove, al Foglio 5, P.lla 312 sub. 4, Ctg. A/4 ovvero "Abitazioni di tipo popolare", Cl. 3, Con. 9,5 vani, Sup. Catastale Totale 261 mq. Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte 250 mq. R. € 421,95, via Caduti sul lavoro n. 1 (in realtà 3), piano S1 -T - 1 (Cfr. All. 3 - Dati catastali). Confina a Nord con la particella 5083, ad est per una quota parte con la particella 5083 e una quota parte con la particella 5084, e ad ovest con la particella 130 e a sud con la particella 5084 nel comune di Casagiove (CE). L'immobile è privo di titolo edilizio riferito all'attuale stato del bene e pertanto sono stati considerati 3 subalterni distinti. Il prezzo a base d'asta è la somma del valore dei tre subalterni, pertanto, è stato calcolato determinando il "valore di mercato" del bene. (Valore d'asta Subalterno 1 Euro 20.920,00 Valore d'asta Subalterno 2 Euro 44.100,00, Valore d'asta Subalterno 3 Euro 27.200,00)

Il prezzo a base d'asta, come proposto dall'esperto estimatore(Cfr. Quesito 12 pag. 59 e seg.) è pari al valore complessivo dei tre subalterni costituenti il lotto unico di vendita pari a **€ 92.200,00**. Offerta minima pari al 75% del prezzo a base d'asta ovvero € 69.150,00 (sessantanovemila centocinquanta/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 3.000,00** (tremila/00)

COMUNE di UBICAZIONE

Casagiove (CE), alla Via Caduti sul Lavoro n. 1

DESCRIZIONE

Diritto ¼ proprietà (con vendita per intero) compendio pignorato, situato in Casagiove (CE) Via Caduti sul Lavoro 1, censito in N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 312, sub 4 (fusione sub 1, 2 e 3). L' esperto stimatore in ordine alla descrizione dei beni pignorati, testualmente riferisce:

"... Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'unità abitativa su tre livelli, appartenenti ad un fabbricato composto da due piani fuori terra ed uno interrato costituito da un unico vano, il tutto con corte ad uso esclusivo posizionata a ovest, ubicato in Casagiove alla via Caduti sul lavoro, 3. In occasione del sopralluogo si appurava che il bene è contraddistinto dal numero civico n. 3 mentre nei dati catastali è riportato civico 1, così come nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile. Tuttavia, è chiara l'individuazione dell'immobile.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato, in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento e della particella di terreno sulla quale lo stesso insiste, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una sovrapposizione dei due elaborati, così come richiesto nel presente quesito, acquisita dallo scrivente sul sito web "Geolive.org" (Cfr. All. 3 - Dati catastali e All. 7 - Grafici di inquadramento):

omissis

Dal confronto tra l'ortofoto estratta dal web e la mappa catastale e dalla loro sovrapposizione, atteso un leggero sfalsamento tra, si rappresenta che l'immobile pignorato non è stato rappresentato in mappa e pertanto si dovrà prevedere un aggiornamento della mappa catastale. Si precisa, infine, che il bene oggetto di pignoramento, alla luce della documentazione presente nel fascicolo e di quella acquisita dallo scrivente, non risulta interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità. L'immobile è situato al centro di Casagiove; si evidenzia che nel raggio di 500 m dal fabbricato vi sono diverse attività commerciali. L'immobile pignorato appartiene alla tipologia catastale "A/4 - Abitazione di tipo popolare" e al momento dell'accesso versava in stato di conservazione "normale" in particolare non è stata riscontrata la necessità di lavori strutturali. Al riguardo si precisa che il piano terra è in fase di completamento; pertanto, necessitano lavorazioni per consentire la fruizione dell'immobile stesso, diversamente il piano primo è, allo stato, fruibile (Cfr. All. 9 - Documentazione fotografica e planimetrie con l'indicazione dei coni ottici). L'unità pignorata si sviluppa su tre livelli.

- un piano terra, a cui si accede direttamente dalla corte in comune, che, al momento dell'accesso dello scrivente risultava sgombro, è composto da quattro vani (uno dei quali presenta la predisposizione di impianti compatibili con la destinazione "cucina") e due servizi tutti in fase di completamento e comunicanti tra loro.

- un piano interrato, che non è stato possibile visionare, in quanto a tale piano si accede direttamente per tramite una botola, non apribile in occasione dell'accesso, posizionata in uno dei quattro vani del piano terra, identificato catastalmente come cantina;

- un primo piano costituito da quattro vani e un servizio a due a due comunicanti di cui uno destinato a cucina ed è caratterizzato da un balcone che si sviluppa lungo tutto il lato ovest dell'immobile. Si evidenzia che sul balcone era presente un altro piccolo vano, probabilmente un locale bagno, che, in fase di accesso, è risultato non presente e una veranda posta sul lato sud del balcone. Si riporta di seguito il rilievo dell'immobile eseguito in occasione dell'accesso (Cfr. All. 8 - Rilievo planimetrico dell'immobile).

Al riguardo si rappresenta che manca il rilievo del vano interrato in quanto, al momento del sopralluogo, la botola di accesso si presentava chiusa da un lucchetto.

omissis

Al fabbricato non si accede direttamente dalla via Caduti sul Lavoro, ma attraversando un androne individuato catastalmente dalla particella 129, che risulta essere una proprietà aliena; pertanto, si evidenzia che sarà necessario istituire una servitù di passaggio.

omissis

Dalla particella 129 si accede direttamente alla particella 130 (mappale correlato all'immobile pignorato) che individua la corte comune su cui affaccia l'immobile staggito. Da tale corte in comune si accede alla corte di proprietà esclusiva tramite un cancello carrabile e cancello pedonale entrambi in ferro decorato; inoltre, è presente un ulteriore cancello pedonale in ferro a schema "semplice", posto in corrispondenza del quinto gradino della scala di accesso al piano primo del fabbricato oggetto della presente procedura espropriativa.

omissis

Il fabbricato presenta la facciata in uno stato di conservazione "normale" ed è intonacata e tinteggiata con pittura di colorazione bianco, per il pian terreno, e giallo ocra per il primo piano.

omissis

La corte di proprietà esclusiva si presenta delimitata da muretto con sovrastante cancellata in ferro decorato e pavimentata con maioliche da esterni di forma quadrata e di colore grigio chiaro. Si evidenzia che a sud della suddetta corte è presente una struttura chiusa su tre lati con copertura in legno; tale area presenta una differente pavimentazione in relazione alla forma: maioliche per esterni di colore grigio chiaro di forma rettangolare.

omissis

Dalla porta di ingresso si accede alla camera 1, di forma assimilabile a quella quadrata, illuminata esclusivamente mediante la porta di ingresso, che presenta una pavimentazione con maioliche quadrate di colore marrone chiaro e le pareti tinteggiate di bianco. La suddetta camera presenta un caminetto decorato con mattoni faccia a vista. In riferimento ai requisiti igienico – sanitari indicati nel D.M. 5 luglio 1975, si evidenzia che:

- in riferimento a quanto indicato nell'art 2 "Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.", la superficie utile della suddetta camera è pari a 11,10 mq e pertanto non potrà essere destinato al locale soggiorno né camera da letto matrimoniale;

- in riferimento a quanto indicato all'art. 5, ovvero "Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, (...) la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento."

Si evidenzia che per rendere abitabile la camera 1, nel rispetto di quanto appena esposto, la porta di ingresso deve essere realizzata con inserti in vetro capaci di far trasparire la luce naturale, in quanto l'ampiezza di tale apertura rispetta il minimo indicato dal suddetto decreto (ampiezza apertura pari a circa 2 mq > 1/8 della superficie utile).

omissis

Adiacente alla camera 1 sul lato nord è presente un vano con la predisposizione di impianti compatibili con quelli del locale cucina; il suddetto locale, di forma quadrata, è illuminato naturalmente ed areato tramite una finestra posta sul lato ovest del fabbricato, che affaccia sulla corte di proprietà esclusiva.

La pavimentazione è stata realizzata con maioliche quadrate di colore marrone e le pareti presentano un rivestimento, per una altezza di circa pari a 2,00 m, realizzato con maioliche di colore uguale alla pavimentazione ma di forma rettangolare.

omissis

In riferimento ai requisiti igienico – sanitari indicati nel D.M. 5 luglio 1975, si evidenzia che:

- in riferimento a quanto indicato nell'art. 2 "Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile" come già indicato il locale presenta una finestra apribile posta sul lato ovest;

- in riferimento alle dimensioni della suddetta finestra, si evidenzia che vengono rispettati i requisiti indicati nell'art. 5 del suddetto decreto, ovvero la superficie finestrata è superiore ad 1/8 della superficie calpestabile;

- in riferimento all'altezza interna, minimo 2,70 m per rendere abitabile il locale (art. 3 del D.M.), si evidenzia che tale locale presenta un'altezza interna pari a 3,50 m.

Continuando sul lato nord, adiacente alla cucina vi è il locale "Bagno 1", che si presenta di forma rettangolare con pavimento in maioliche uguale per forma e per colore a quello del locale cucina e rivestimento alle pareti, per tutta l'altezza, anch'esso uguale per forma e per colore al rivestimento delle pareti della cucina.

Tale locale presenta i sanitari, vaso e bidet, sospesi e un piatto doccia. Si evidenzia che manca il lavandino ma sono presenti gli allacci idrici. Il vano presenta areazione e illuminazione naturale mediante finestra ad un'anta con infisso in pvc effetto legno. In riferimento ai requisiti igienico sanitari si evidenzia che la superficie finestrata rispetta quanto indicato nell'art. 5 del D.M. 5 luglio 1975, ovvero è superiore ad 1/8 della superficie del pavimento e che l'altezza interna, pari a 2,50 m, rispetta quanto indicato nell'art. 1 del D.M. 5 luglio 1975.

omissis

Adiacente alla camera 1, sul lato sud è presente la camera 2, un ampio vano di forma pressoché quadrata, illuminata ed areata naturalmente da una porta finestra che si affaccia sulla corte di proprietà esclusiva. Il suddetto vano presenta una pavimentazione uguale per forma e per colore alla camera 1 e le pareti e il soffitto tinteggiati di colore bianco, parzialmente coperti con parati di colore verde scuro e verde chiaro e bianco decorati. Si evidenzia che è presente la porta di accesso interna alla camera in legno con inserti in vetro. In riferimento ai requisiti igienico – sanitari indicati nel D.M. 5 luglio 1975, si evidenzia che:

- la superficie utile della camera 2 è pari a 23,20 mq, pertanto, in riferimento alla sola ampiezza potrebbe essere destinata a camera da letto matrimoniale (per la quale il D.M. definisce una superficie minima di 14 mq);
- la suddetta camera è provvista di finestra apribile che presenta allo stato una superficie minima inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Pertanto, si evidenzia che sarebbe necessario prevedere un ampliamento della superficie finestrata, valutandone la possibilità nel rispetto delle verifiche statiche della struttura in muratura portante.

Laddove non fosse possibile, per rendere il locale abitabile dovrà essere prevista la realizzazione di piccoli vani interni destinati a ripostiglio al fine di ridurre la superficie pavimentata nel limite di 8 volte la superficie finestrata.

omissis

Alla camera 3 è possibile accedere sia da un vano (privo di porta) dalla camera 2, sia dalla porta finestra che affaccia sulla corte di proprietà esclusiva. Il suddetto locale, che nella planimetria catastale è adibito a "locale di sgombrò", si presenta di forma trapezoidale e illuminato da una porta finestra, caratterizzata dalla sola presenza degli infissi esterni in ferro decorato, con sovrastante finestrone fisso di colore bianco, che consente quindi esclusivamente il passaggio della luce naturale. Si rappresenta che in questo vano è presente la botola di accesso alla camera interrata che, come precedentemente esposto, non era accessibile in occasione dell'accesso. Le pareti si presentano tinteggiate con colorazione chiara e il pavimento in maioliche di forma rettangolare e colore grigio scuro. In riferimento ai requisiti igienico – sanitari indicati nel D.M. 5 luglio 1975, si evidenzia che:

- la superficie del locale è pari a 25,66 mq, pertanto potrebbe essere destinata ad una camera matrimoniale (per cui il D.M. definisce una superficie minima di 14,00 mq);
- nel rispetto dell'art. 2 del D.M., è dotato di superfici finestate apribili nella misura di circa 4,00 mq, nettamente superiore ad 1/8 della superficie pavimentata (indicazione riportata nell'art. 5 del medesimo decreto).

omissis

Dalla camera 3 è possibile accedere, mediante una porta rivestita con uno specchio, al locale "Bagno 2" (catastalmente identificato come ripostiglio), che si presenta, come gran parte dell'immobile, in fase di completamento, privo di servizi igienici ma con relativi allacci. Il suddetto locale è caratterizzato da una pavimentazione e un rivestimento omogenei con maioliche di forma rettangolare di colore marrone, mentre la restante parte (quella non rivestita) e il soffitto sono rivestiti con carta da parati di colore bianco e nero.

Il suddetto locale presenta anche un accesso dalla corte di proprietà esclusiva mediante una porta a doppio battente costituita da infissi di colore nero con inserti in vetro; adiacente alla suddetta porta vi è una finestra a battente fisso. Si evidenzia che nella parte retrostante la porta di accesso dalla camera 3 è presente un muretto basculante.

In riferimento ai requisiti igienico-sanitari indicati nel D.M. 5 luglio 1975, si evidenzia che:

- nel rispetto dell'art. 2 del D.M. sono presenti superfici finestrate apribili;
- dette superfici presentano un'ampiezza maggiore rispetto ad 1/8 della superficie pavimentata (art. 5 del D.M. 5 luglio 1975);

- l'altezza interna è pari a 2,35 m e pertanto, il suddetto locale non risulta abitabile.

omissis

Si rappresenta che il piano terra, che presenta un'altezza abitabile, ovvero maggiore di 2,70 m come indicato nell'art. 3 del D.M. 5 luglio 1975, risulta essere in fase di completamento sia in riferimento agli impianti (elettrico, idrico e di riscaldamento) sia in riferimento alle finiture, quali porte di accesso interne ed esterne, pitturazioni e installazione di sanitari. Il piano primo, a cui si accede mediante la scala, munita di cancelletto di ingresso e corrimano, adiacente ai cancelli carrabile e pedonale, come già precedentemente esposto è costituito da quattro vani e un servizio ed è caratterizzato da una balconata che si sviluppa lungo tutto il lato ovest dell'immobile, che risulta essere il pianerottolo di arrivo della scala di accesso.

omissis

In riferimento alle altezze interne del pian primo si rappresenta che presenta un'altezza utile pari a 3,10 m, maggiore del minimo indicato dal D.M. 5 luglio 1975 (2,70 m).

omissis

DATI CATASTALI

Il bene oggetto di procedura, così come indicato nell'atto di pignoramento, è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Casagiove, al Foglio 5, P.III 312 Sub 4, Ctg. A/4 identificato come "Abitazione di tipo popolare", Cl. 3, 9,5 vani, Sup. Catastale Totale 261 mq, Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte 250 mq, R. € 412,95, piano S1-T-1 (Cfr. All. 3 - Dati catastali Elaborato peritale). Al momento dell'accesso, non è stato possibile prendere visione del locale cantina posto al piano S1, in quanto si presentava chiuso da lucchetto e non vi era disponibilità delle chiavi. In ogni modo, si allega la planimetria catastale. In occasione del primo accesso, è stato rilevato che, allo stato attuale, l'immobile presenta alcune difformità sostanziali rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Per comodità di lettura si riportano di seguito la planimetria catastale e la planimetria di rilievo del bene pignorato.

omissis

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. Vincenzo Calderini del 09/03/2022, nonché secondo quanto si evince dagli atti di possesso acquisiti dallo scrivente esperto in copia dai debitori, (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), l'esecutato sig. *omissis* dispone della quota parte di $\frac{1}{4}$ della proprietà in oggetto (Cfr. All. 2 - Certificazione notarile).

Pertanto, si può affermare che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità al debitore. Per quanto concerne i confini degli immobili oggetto di pignoramento, con riferimento alla mappa catastale, della quale di seguito se ne riporta uno stralcio

omissis

si riporta quanto segue il sub. 4 particella 312, confina:

- a nord con la particella 129;
- ad est con una quota parte della particella 5083;
- ad ovest con la particella 130;
- a sud con la particella 5084 nel comune di Casagiove (CE).

Al riguardo si rappresenta che i confini indicati nella planimetria catastale non corrispondono ai confini indicati nella mappa catastale di cui al mappale correlato riportato in visura. Avendo accertato che il mappale correlato è corretto, come ubicazione, anche se non riporta il fabbricato staggitto, sarà necessario rettificare i confini nella planimetria catastale.

In ordine all'identificazione catastale, in risposta al Quesito 3, pag. 35 e seg. dell'elaborato reso l'esperto estimatore testualmente riferisce:

"omissis". Per quanto concerne la ricostruzione della storia catastale dell'unità, si precisa che il bene pignorato è frutto di una fusione "catastale" di immobili, che consta dell'unione dei sub. 1 - 2 - 3; detta fusione ha generato il sub 4 Fg. 5 p.lla 312, in atti catastali dal 03/12/2007, che è oggetto della presente procedura (Cfr. All. 3 - Dati catastali). Attesa la data della fusione, per ricercare la storia dell'immobile staggitto è stato necessario ricercare negli atti di proprietà riguardanti i tre subalterni che hanno generato l'attuale subalterno 4. Nell'atto di donazione e cessione del notaio Giovanbattista Musto del 23/07/1980, rep. 29838, trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere, registrato a Caserta il 1/08/1980 al n. 16299/14682 è riportato che la sig.ra Caserta Rosa è divenuta proprietaria dell'immobile individuato catastalmente nel "Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Casagiove alla partita n. 1412 con le indicazioni di foglio 5 particella 312/2 categoria A/4 classe 2 vani 4 R.C.L. L.440".

Nell'atto di compravendita del notaio Giovanbattista Musto di Caserta del 27/04/1981, rep. 32740, registrato a Caserta il 22/04/1981 al n. 4119, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data 14/05/1981 ai nn. 12780/9050 è riportato che i sigg. omissis divengono proprietari degli immobili individuati catastalmente nel "Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Casagiove alla partita n.1405 con le indicazioni di foglio 5 particella 312/1, p.t. e 1 piano, categoria A/5 classe 2 vani 2 Rendita catastale lire 232, (...), con le indicazioni di foglio 5 part. 312/3 erroneamente fra la maggiore consistenza di vani 3,5." Si evidenzia che entrambi risultano essere gli atti ultraventennali rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (27/01/2022) (Cfr. All. 5 - Atti di possesso).

In conclusione, dall'esame degli atti notarili acquisiti dallo scrivente, relativi ai passaggi di proprietà del bene oggetto di pignoramento, nonché dalla ricostruzione sopra riportata, si può desumere che:

➤ non sussistono difformità formali né sostanziali tra i dati indicati negli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione e i dati catastali attuali

- atto di pignoramento: Fg. 5 / P.lla 312 sub. 4

- nota di trascrizione: Fg. 5 / P.lla 312 sub. 4

- dati catastali attuali: Fg. 5 / P.lla 312 sub. 4

Nei negozi di acquisto i dati riportati sono: Fg. 5 P.lla 312 sub. 1-2-3 che, dalle cui visure catastali storiche si conferma che hanno generato, in data 03/12/2007, il subalterno 4 della particella 312 al foglio 5 (Cfr. All. 3 - Dati Catastali). Pertanto, è possibile affermare che:

- non sussistono variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali tra i dati indicati negli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione e i dati catastali attuali (comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) né richieste dall'esecutato né da terzi né disposte di ufficio.

omissis ...

In merito alla corrispondenza tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'immobile pignorato, da un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, è stato riscontrato quanto riportato di seguito.

Al fine di identificare con precisione le difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale corrispondente, come espressamente richiesto dal mandato del G.E., il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione tra la planimetria catastale (di colore nero) e quella di rilievo (di colore rosso), che si riportano di seguito in formato ridotto (Cfr. All. 15 - Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali).

omissis

Dall'esame delle sovrapposizioni sopra riportate, è possibile osservare che sussistono alcune difformità sostanziali (nella accezione riportata nel mandato) tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali; in particolare:

- al piano terra:

- apertura di un piccolo vano nella muratura portante che permette l'accesso dal locale di sgombero al locale ripostiglio (lettera a);
- apertura di un piccolo vano nella muratura portante che permette l'accesso dal locale di sgombero alla camera adiacente (lettera b);
- ampliamento del locale bagno ubicato all'interno del locale cucina, che diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale, allo stato si sviluppa lungo il lato sud del locale cucina (lettera c);
- una tettoia in legno antistante il vano bagno (lettera i);

- al piano primo:

- eliminazione del locale bagno rappresentato nella planimetria catastale sul balcone lato ovest (lettera d);
- realizzazione di una veranda posta sul balcone (lettera e);
- spostamento di un vano porta-finestra (lettera f). Al riguardo si rappresenta che detta difformità è da considerare una errata rappresentazione in quanto è improbabile, nonché antieconomico, che tale vano in muratura portante sia stato spostato di poche decine di centimetri;
- apertura di piccole finestre sulla muratura portante sia nel locale cucina che nel locale camera 1 (lettera g ed h).

Come riportato nella risposta al quesito n. 6, lo stato di fatto non risulta legittimato a livello urbanistico e, pertanto, si è ritenuto di dover far riferimento alla configurazione dell'immobile ante fusione (esclusivamente catastale), in particolare prevedendo tre subalterni diversi, che necessitano di lavori per la loro fruizione come abitazioni. Alla luce dei suddetti lavori, si rappresenta che sarà necessario presentare una pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; per tale attività si stima un importo pari a € 500,00 per ogni subalterno; si evidenzia, inoltre, che in occasione della presentazione della pratica DOCFA si dovranno rettificare anche i confini catastali, in quanto, come già esposto nella risposta al quesito n. 1, quelli riportati nella planimetria catastale attuale risultano essere difformi a quelli riportati nel mappale correlato, rivelatesi corretti."

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L'esperto stimatore riferisce che:

"... In relazione agli impianti, si rappresenta che l'unità abitativa è dotata di impianto idrico ed impianto elettrico; in riferimento all'impianto di riscaldamento si evidenzia che solamente nel locale cucina è presente un condizionatore, di cui non si hanno informazioni riguardanti il funzionamento (impianto di raffrescamento/raffrescamento - riscaldamento); inoltre, si precisa che non si hanno informazioni circa l'idoneità degli impianti alle norme vigenti in materia né sul loro funzionamento. Con riferimento all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), si precisa, infine, che lo scrivente ha inoltrato specifica richiesta all'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania, che ha attestato che non risulta presentato alcun certificato per l'unità immobiliare in oggetto (Cfr. All. 16 - Richiesta certificazione A.P.E. e riscontro). Pertanto, si ritiene di dover prevedere un costo per l'acquisizione del suddetto documento, che si stima pari a € 200,00, che dovrà essere sostenuto dall'eventuale acquirente."

STATO di OCCUPAZIONE DEL BENE

In occasione del primo accesso effettuato in data 28/03/2024, gli ausiliari constatavano che l'immobile era disabitato (Cfr. All. 1 - Verbale di accesso). Al riguardo si precisa che il debitore, alla data del 23/05/2024, risulta residente nel Comune di Casagiove alla via Torino n.42 e, dunque, non nell'immobile pignorato, in accordo riportato ed attestato dal certificato di residenza acquisito dallo scrivente presso il Comune di Casagiove (Cfr. All. 11 - Certificato Ufficio Anagrafe Comune di Casagiove). In sede di accesso i comproprietari presenti hanno dichiarato che gli immobili non erano locati a terzi; tuttavia, per completezza, l'esperto stimatore ha provveduto, comunque, ad inoltrare apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate, in ordine all'esistenza o meno di contratti di locazione e comodato attualmente in essere intestati agli esecutati. In riscontro alla propria richiesta, l'Ufficio territoriale di Caserta in data 19/10/2023 ha riscontrato un contratto di comodato d'uso gratuito (del 13/07/2015 n. 1516) tra la sig.ra omissis (comodante) ed i sigg. omissis e omissis (comodatari) con una durata del comodato "a tempo indeterminato" di "porzione di appartamento sito al piano terra composto da due vani più accessori, il tutto identificato al N.C.E.U. di Caserta al Fg. 5 part. 312 sub 4 cat. A/4 - R.C. 421,95 €". (Cfr. All. 6 - Richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione esistenti e relativo riscontro). Al riguardo si rappresenta che il contratto di comodato d'uso a titolo gratuito non risulta essere opponibile alla procedura.

VINCOLI di CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO NOTIZIE URBANISTICHE (come da elaborato peritale)

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto, in risposta al **Quesito n.6 e segg.**, testualmente riferisce:

".... omissis Al fine di verificare la regolarità urbanistica del fabbricato nel quale ricade il bene pignorato, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Casagiove (CE), al fine di acquisire i titoli abilitativi alla costruzione, nonché informazioni in ordine alla perimetrazione prevista dallo strumento urbanistico vigente (Cfr. All. 10 - Documentazione area tecnica Comune di Casagiove). Al riguardo, si rappresenta che il cespite oggetto di pignoramento, al momento del deposito della presente relazione, è di proprietà di omissis (DEBITORE), nato a Casagiove 1/4 proprietà, omissis, nato a Casagiove 1/4 proprietà, omissis, nato a Casagiove 1/4 proprietà, omissis, nato a Casagiove 1/4 proprietà. Al fine di acquisire la documentazione necessaria a verificare la regolarità urbanistica del cespite pignorato, come espressamente richiesto dal G.E., lo scrivente ha inoltrato apposita richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Casagiove in data 25 gennaio 2023 e sollecitata numerose volte a seguito della ripresa delle attività peritali."

Per completezza si riportano tutti i punti di cui alla richiesta urbanistica avanzata dal sottoscritto:

1. copia del titolo edilizio (Concessione Edilizia, Licenza Edilizia ...) in virtù del quale è stato realizzato il suddetto immobile;
2. eventuali pratiche di condono, istanze di sanatoria e/o provvedimenti autorizzativi rilasciati inerenti all'immobile sopra riportato;
3. copia di eventuali pratiche edilizie, se esistenti, per l'immobile pignorato;
4. copia di eventuali contenziosi amministrativi inerenti all'immobile pignorato;
5. copia di eventuali ordinanze di demolizione dell'immobile pignorato, se emesse;
6. certificato di destinazione urbanistica in originale di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (con l'indicazione degli eventuali vincoli gravanti sull'immobile in oggetto);
7. dichiarazione di agibilità e/o abitabilità dell'immobile;
8. attestazione inerente all'utilizzazione prevista dal P.R.G. vigente nel Comune di Casagiove con relative NTA.

In riscontro alla richiesta dello scrivente avanzata in data 25 gennaio 2023, con sollecito in data 19 aprile 2024, e di nuovo in data 15 maggio 2024, in data 22 maggio 2024 l'Area Tecnica del comune di Casagiove trasmetteva una nota di riscontro Prot. n. 0012307/2024, (Cfr. All. 10 – Documentazione Area Tecnica Comune di Casagiove) nella quale è riportato segue:

“Che per l'immobile distinto al catasto fabbricati al Fg. 5 p.lla 312 sub 4:

- non ricade su suolo demaniale;
- non è riconosciuta di interesse artistico, storico, archeologico ai sensi degli artt. 1 e 3 L.1089/1939 e succ. mod.;
- L'immobile ricade sulla particella 312 del Fg.04 al N.C. T. che è classificata in zona omogenea B 1 - centro urbano;
- Gli interventi previsti sono disciplinati dall'art. 30 della relativa Normativa di Attuazione approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 114 del 18/12/1996 e successivi atti consiliari n. 15197 e n. 16197, che si allega in copia, per formare parte integrante e sostanziale del presente certificato;
- Che nei registri cartacei presenti in questo ufficio risultano annotate a nome della sig.ra omissis, la pratica n. 105/1973 e la n. 88/1983, ma che ad oggi non sono stati rinvenuti i fascicoli presso l'Archivio Comunale;
- Che non risultano pratiche di condono edilizio, istanze di sanatoria, provvedimenti autorizzativi, e ordinanze di demolizione inerenti al fabbricato sopra menzionato.”

A seguito della ricezione della suddetta nota del Comune di Casagiove, pervenuta soltanto in data 22/05/2024, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare una ulteriore richiesta al dirigente dell'area tecnica (acquisita all'Ente in data 23/05/2024 con prot. n. 12539), per comprendere se la fusione di sub avvenuta catastalmente nel 2007 (per la quale il comune non annovera titoli coerenti con il periodo di accatastamento) sia legittima o, almeno, sanabile ai sensi delle norme tecniche attuative per la zona omogenea di riferimento. In data 24/05/2024, l'Amministrazione comunale inoltrava la nota di riscontro prot. n. 12645/2024 comunicando che “non rientra tra le competenze dello scrivente ufficio esprimere pareri urbanistici senza l'istruttoria di compiute pratiche edilizie. Pertanto, si invita la S.V., nell'autonomia professionale e nel rispetto dell'incarico affidatogli, a consultare il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore, che potrà trovare nella sezione dedicata del portale istituzionale dell'Ente, oltre, alla consultazione del D.P.R. n. 380/2001”.

Considerando che:

- la zona omogenea in cui ricade l'immobile staggito è la zona “B1- centro urbano” e pertanto le destinazioni d'uso consentite (ai sensi dell'art. 30 delle NTA del vigente PUC) sono tra le altre quelle residenziali;
- i subalterni 1-2-3 sono riferiti comunque ad abitazioni e quindi sono accorpabili;
- la fusione non comporta un aumento volumetrico e diminuisce il carico urbanistico in quanto si tre unità immobiliare distinte verrebbero accorpate per creare due unità immobiliari;
- l'art. 3 lettera b del T.U. dell'edilizia DPR 380/01, recita “Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché

del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso."; sembrerebbe che sia possibile sanare la fusione eseguita esclusivamente a livello catastale.

Il sottoscritto ha provveduto preliminarmente a verificare che quanto indicato negli atti di provenienza dei singoli subalterni corrisponda a quanto riportato nelle planimetrie catastali relative ai diversi immobili;

in particolare:

- nell'atto di compravendita a rogito dott. Giovanni Battista Musto, stipulato in data 27/04/1981 rep. n. 32740 e racc. n. 5541, con cui venivano trasferiti gli immobili di cui ai subalterni 1 e 3 ai sigg. omissis e omissis, è indicato che l'immobile, di cui al sub. 1 particella 312 foglio 5, è costituito da due vani di categoria A/5 ("Abitazioni di tipo ultrapopolare"), mentre l'immobile identificato al medesimo foglio e particella è indicato con il subalterno 3 ha consistenza di 3.5 vani di categoria A/5 ("Abitazioni di tipo ultrapopolare").

omissis

- nell'atto di "Donazione e Cessione" a rogito dott. Giovanni Battista Musto, stipulato in data 23/07/1980 rep. n. 29838 e racc. n. 5033, con cui veniva trasferito l'immobile di cui al subalterno 2 alla sig. Caserta Rosa, è indicato che l'immobile, di cui al sub. 2 particella 312 foglio 5, è costituito da 4 vani tra piano terra e primo piano di categoria A/4 ("Abitazioni di tipo popolare"). Si rappresenta che l'immobile, di cui al subalterno 2, veniva trasferito "con ogni annessione, pertinenza".

omissis

Al riguardo, si evidenzia che il vano interrato, il cui accesso è situato in uno dei due vani al piano terra costituenti il subalterno 2, pur non essendo stato rappresentato nella planimetria catastale relativa al subalterno 2, essendo una cantina interrata risulta essere una pertinenza del medesimo subalterno e legittimamente trasferita con il suddetto atto di "donazione e cessione". I tre subalterni in data 03/12/2007 sono stati soppressi e fusi catastalmente in un unico subalterno, generando quindi il subalterno 4 della particella 312 al foglio 5, di cui se ne riporta la planimetria catastale.

omissis

Si evidenzia in primo luogo la presenza di un vano sottostrada, che probabilmente, atteso che la realizzazione "ex post" sarebbe da escludere, risulta essere compresa tra gli accessori e le pertinenze a cui fanno riferimento gli atti di provenienza che citano:

- "il cespite anzidetto viene venduto con i proporzionali diritti di condominio alle parti comuni del casamento e con ogni accessorio, compreso il gabinetto a piano terra; pertinenza, ragione ed azione, servitù attiva e passiva, nulla eccettuato" (atto di compravendita del 27/04/1981 rep. n. 32740 e racc. n. 5541);

- "il cespite anzidetto viene donato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni annessione pertinenza, diritti, ragione ed azione, servitù attiva e passiva, nulla escluso od eccettuato" (atto di Donazione e Cessione del 23/07/1980 rep. n. 29838 e racc. n. 5033).

Al fine di verificare che "non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici" (art. 5 lettera b D.P.R. 380/01) lo scrivente ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione degli ingombri dei locali di cui ai singoli subalterni 1, 2 e 3 sulla planimetria catastale del subalterno 4, verificando la sostanziale corrispondenza degli ingombri e, quindi, che la fusione non abbia comportato un aumento volumetrico dell'immobile ad oggi catastalmente individuato con il subalterno 4 (Cfr. All. 17 a - Sovrapposizione delle planimetrie catastali dei subalterni 1-2-3 con quella del subalterno 4).

omissis

Alla luce di quanto esposto si evidenzia che la fusione dei tre subalterni 1-2-3 nel subalterno 4 al foglio 5 particella 312, con esecuzione di opere senza ampliamento volumetrico, potrebbe essere legittimata a livello urbanistico con la presentazione di una pratica C.I.L.A. in sanatoria, per la quale si stima un importo pari a € 5.200,00, di cui € 3.000,00 di sanzione pecuniaria (art. 6 bis comma 5 D.P.R. 380/01), € 2.000,00 per la redazione della pratica edilizia, comprensivo del compenso da corrispondere ad un tecnico abilitato ed € 200,00 per i diritti di istruttoria e segreteria del Comune di Casagiove. Attesi i costi aggiuntivi gravanti sulla procedura espropriativa, considerando che la suddetta pratica è suscettibile anche al diniego dell'Amministrazione comunale, in quanto il Comune di Casagiove, ad interrogazione del sottoscritto, non ha mai inviato nota ufficiale sulla fattibilità della pratica edilizia di fusione, demandando alla presentazione della suddetta pratica, il sottoscritto esperto stimatore ha ritenuto di far riferimento alla configurazione ante 03/12/2007, quindi, ante fusione dei subalterni 1-2-3 nel subalterno 4.

Al riguardo sono stati previsti dei lavori per ripristinare lo stato dei luoghi, costituiti da:

- chiusura dei vani, realizzati per creare continuità tra i vari locali;
- rimozione della tettoia al piano terra, antistante il locale bagno;
- rimozione della veranda al piano primo.

L'importo per i suddetti lavori ammonta ad € 3.948,84 oltre iva:

- importo dei lavori relativi al Sub 1 ammonta ad € 1.230,67 oltre IVA;
- importo dei lavori relativi al Sub 2 ammonta ad € 1.718,27 oltre IVA;
- importo dei lavori relativi al Sub 3 ammonta ad € 999,90 oltre IVA. (Cfr. All. 20 – Computo metrico estimativo).

I suddetti importi andranno detratti dal valore di mercato relativo ai tre subalterni. Pertanto, considerato che:

- l'Amministrazione comunale con nota di riscontro n. 0012307/2024 del 22 maggio 2024 ha dichiarato "Che nei registri cartacei presenti in questo ufficio risultano annotate a nome della sig.ra omissis, la pratica n. 105/1973 e la n. 88/1983, ma che ad oggi non sono stati rinvenuti i fascicoli presso l'Archivio Comunale";
- sussiste agli atti dell'Ente il principio di prova dei titoli abilitativi rilasciati (che presentano date antecedenti alla data di fusione dei tre subalterni per cui sicuramente non riguardano l'accorpamento), dei quale tuttavia, non è stato possibile averne copia; lo stato legittimo di tale immobile è desumibile dalle informazioni catastali.

SUB 1:

Come espressamente richiesto dal mandato del G.E., si riporta di seguito la sovrapposizione tra le planimetrie catastali che riportano lo stato del subalterno 1 ante fusione (nero) e le planimetrie di rilievo (rosso) sia per il piano terreno che per il piano primo (Cfr. All. 17 b – Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali dei subalterni 1,2 e 3).

omissis

Si evidenzia che le difformità rilevate sono le seguenti:

- al piano terra apertura di un piccolo vano, lato ovest, per l'accesso al locale adiacente, che rientra nel subalterno 2 (lettera a);
- al piano terra apertura di un vano per il collegamento con il locale adiacente, lato nord, che rientra nel subalterno 2 (lettera b);
- al piano primo apertura di un piccolo vano per l'accesso al locale adiacente lato nord, che rientra nel subalterno 2 (lettera c)
- al piano primo apertura di una piccola finestra a lume ingrediente, lato ovest (lettera d).

Si evidenzia che, le piccole differenze in merito alla forma dei locali, costituenti il subalterno 1, rientrano nelle tolleranze consentite e, pertanto, sono considerate errata rappresentazione.

Per le suddette il ripristino dello stato dei luoghi, il sottoscritto Esperto stimatore ha redatto apposito computo metrico (Cfr. All. 20 – Computo metrico dei lavori).

Per l'adeguamento igienico sanitario del subalterno al fine di garantire la sua destinazione d'uso residenziale (categoria catastale A/5), si è stimato un importo dei lavori pari a circa € 13.000,00 oltre IVA. Si evidenzia che suddette lavorazioni dovranno essere autorizzate con opportuna pratica edilizia C.I.L.A. per la quale si stima un importo pari a € 3.000,00 compreso il compenso per il tecnico.

SUB 2:

Come espressamente richiesto dal mandato del G.E., si riporta di seguito la sovrapposizione tra le planimetrie catastali che riportano lo stato del subalterno 2 ante fusione (nero) e le planimetrie di rilievo (rosso) sia per il piano terreno che per il piano primo (Cfr. All. 17 b – Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali dei subalterni 1,2 e 3).

omissis

Si evidenzia che le difformità rilevate sono le seguenti:

- al piano terra apertura di un vano, lato sud, per l'accesso alla camera adiacente, che rientra nel subalterno 1 (lettera a);
- al piano terra apertura di un vano, lato nord, per l'accesso alla camera adiacente, che rientra nel subalterno 3 (lettera b);
- al piano primo apertura di un vano, lato sud, per l'accesso alla camera adiacente, che rientra nel subalterno 1 (lettera c);
- al piano primo apertura di una finestra, lato ovest, che si affaccia sulla loggia (lettera d);
- spostamento di qualche centimetro del vano che affaccia sulla loggia (lettera e).

Al riguardo si rappresenta che questa difformità rientra nella errata rappresentazione, in quanto sarebbe antieconomico tale spostamento in una struttura caratterizzata da una muratura portante. Si evidenzia che, le piccole differenze in merito alla forma dei locali, costituenti il subalterno 2, rientrano nelle tolleranze consentite e, pertanto, sono considerate errata rappresentazione. Per le suddette il ripristino dello stato dei luoghi, il sottoscritto esperto stimatore ha redatto apposito computo metrico (Cfr. All. 20 – Computo metrico dei lavori). Per l'adeguamento igienico sanitario del subalterno al fine di garantire la sua destinazione d'uso residenziale (categoria catastale A/4), si è stimato un importo dei lavori pari a circa € 13.000,00 oltre IVA. Si evidenzia che suddette lavorazioni dovranno essere autorizzate con opportuna pratica edilizia C.I.L.A. per la quale si stima un importo pari a € 3.000,00 compreso il compenso per il tecnico.

SUB 3:

Come espressamente richiesto dal mandato del G.E., si riporta di seguito la sovrapposizione tra le planimetrie catastali che riportano lo stato del subalterno 3 ante fusione (nero) e le planimetrie di rilievo (rosso) sia per il piano terreno che per il piano primo (Cfr. All. 17 b – Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali dei subalterni 1,2 e 3).

omissis

Si evidenzia che le difformità rilevate sono le seguenti:

- al piano terra apertura di un vano lato sud per l'accesso al locale adiacente, che rientra nel subalterno 2 (lettera a);
- al piano terra ampliamento del locale bagno (lettera b);
- al piano primo apertura di un vano che collega due locali (lettera c);
- al piano primo spostamento di un vano di poche decine di centimetri (lettera d). Al riguardo si rappresenta che questa difformità rientra nella errata rappresentazione, in quanto sarebbe antieconomico tale spostamento in una struttura caratterizzata da una muratura portante;
- eliminazione del vano bagno sulla loggia in comune (lettera e).

Si evidenzia che, le piccole differenze in merito alla forma dei locali, costituenti il subalterno 2, rientrano nelle tolleranze consentite e, pertanto, sono considerate errata rappresentazione.

Per le suddette il ripristino dello stato dei luoghi, il sottoscritto Esperto stimatore ha redatto apposito computo metrico (Cfr. All. 20 – Computo metrico dei lavori). In riferimento alle lettere “b” ed “e”, si rappresenta che non è stato previsto il ripristino dello stato dei luoghi, in quanto il subalterno 3 (ugualmente agli altri due subalterni) sarà soggetto a ristrutturazione per consentire la sua fruizione come “abitazione” (categoria catastale A/4); l’importo per i suddetti lavori è stato stimato pari a circa € 13.000,00 oltre IVA. Si evidenzia che suddette lavorazioni dovranno essere autorizzate con opportuna pratica edilizia C.I.L.A. per la quale si stima un importo pari a € 3.000,00 compreso il compenso per il tecnico. Siccome non è stata rinvenuta agli atti alcuna dichiarazione di agibilità/abitabilità dell’immobile pignorato, sarà necessario presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico incaricato, a cui dovrà essere allegata tutta la documentazione che attesti che l’immobile ha i requisiti di legge per ottenere l’agibilità (certificazioni di tutti gli impianti, certificato di collaudo statico, Attestazione di Prestazione Energetica aggiornata, documentazione catastale aggiornata, parere igienico sanitario o autocertificazione ...). Per la suddetta pratica, si stima un costo pari a € 500,00, per ogni subalterno, che resterà a carico dell’acquirente.

omissis

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che l’immobile pignorato non ricade su suolo demaniale. In particolare, lo scrivente ha effettuato specifiche verifiche sulla piattaforma web “Open Demanio”, che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 “Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni”, mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all’area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale (Cfr. All. 7 – Grafici di inquadramento).

omissis

.... SI CERTIFICA

che nel territorio di pertinenza dell’attuale Comune di Casagiove (CE) non vi sono terreni gravati da usi civici.”

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In ordine ai vincoli e agli oneri giuridici gravanti il bene pignorato, in risposta al Quesito n. 8 dell’elaborato reso rileva, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che:

- a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- b) dalle ispezioni ipotecarie condotte, sia sul nominativo degli esecutati che sugli immobili pignorati (per il quale il periodo informatizzato, che va dal 10/09/1990 ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 27/01/2022) con le attuali identificazioni catastali al N.C.E.U. (Cfr All. 4 – Ispezioni ipotecarie), risultano, quali formalità pregiudizievoli:
 - Verbale di pignoramento immobili rep. n. 10282 del 08/01/2022, trascritto il 27/01/2022 ai nn. 2633/1995 ed emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere contro il sig. omissis
 - non sussiste un provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- c) non è riconosciuta di interesse di artistico, storico archeologico ai sensi degli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e succ. mod.;
- d) non risultano provvedimenti di sequestro penale;
- e) non risultano pratiche di condono edilizio, istanze di sanatoria, provvedimenti autorizzativi, e ordinanze di demolizione inerenti al fabbricato sopra menzionato.

I vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero i costi necessari per la cancellazione della trascrizione del pignoramento.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

N.	Onere	Costo
1.	Cancellazione pignoramento	€ 294,00
2.	Pratica DOCFA (€ 500,00 per ciascun subalterno)	€ 1.500,00
3.	C.I.L.A. (€ 3.000,00 per ciascun subalterno)	€ 9.000,00
4.	Lavori complessivi di adeguamento alle norme igienico sanitarie e di rimozione veranda e tettoia (comprensivi di IVA)	€ 4.343,70
5.	Presentazione pratica S.C.A. (€ 500,00 per ciascun subalterno)	€ 1.500,00
6.	Redazione Attestazione di prestazione energetica (€ 200,00 per ciascun subalterno)	€ 600,00
		TOTALE € 17 237,70

Si precisa che, come espressamente indicato nel mandato conferito dal G.E. i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato determinato in risposta al quesito n. 12, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per la redazione dell'A.P.E. e la presentazione della pratica S.C.A. (punti 2, 3, 4, 5, 6 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta. Non sussistono altri vincoli né oneri che sono stati cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura. Come dichiarato dai sigg. omissis e omissis, fratelli dell'esecutato e con esso comproprietari dell'immobile insieme al sig. omissis, in occasione dell'accesso (Cfr. All. 1 – Verbale di accesso), per il bene pignorato non sussistono oneri condominiali e né tantomeno un'amministrazione condominiale trattandosi di un'unità autonoma.

PRECISAZIONI

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purchè in misura non inferiore 1/4 dello stesso (ovvero il 75%), e quindi non inferiore all'offerta minima di cui sovra e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 cpc (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e all'art. 572 co. 2 e 3 cpc nella versione introdotta dal D.L. n. 83/2015 convertito in L. 132/2015, come di seguito indicato. La presentazione di offerte di acquisto presuppone e richiede, previa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima depositata in data 11/09/2024 dall'esperto nominato Ing. Francesco Riboldi a cui si rinvia per una più analitica descrizione dei beni staggiti, oltre che per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che assieme alle foto sarà pubblicizzata sui siti internet www.astegiudiziarie.it; www.astelegale.net; www.asteimmobili.it; www.portaleaste.com; www.publicomonoline.it; sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul sito del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (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'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). 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 (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici 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. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario, il quale potrà anche dispensare il professionista delegato dai relativi oneri.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri. 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.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, dott. Francesco Russo, con studio in Casoria (Na) Via Eleonora Pimental Fonseca, 10. (tel. 0815404454 email studiocasillorusso@libero.it), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita e fornire ogni informazione in ordine alle modalità di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo. Si avvisano gli interessati a presentare offerta di acquisto che hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita. Si comunica inoltre che, in caso di aggiudicazione, entro il termine di giorni cinque dal versamento del saldo prezzo, il Professionista Delegato trasmetterà ai creditori (procedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento dell'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa. Si avverte sin da ora che in difetto di trasmissione della nota nel termine assegnato o di mancata redazione della stessa secondo il modello standard di cui sopra, si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

Si invitano altresì:

- 1) tutti i creditori ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi;
- 2) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento;
- 3) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 c.2 e c.3 cc, a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.
- 4) i creditori a trasmettere, se non già presente nel fascicolo di ufficio, la documentazione giustificativa a supporto della precisazione del credito, in particolare modo per i crediti ipotecari e privilegiati; in difetto, il credito sarà riconosciuto in via chirografaria.

CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA TELEMATICA

1) DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA

LA VENDITA AVVERRÀ MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

La vendita avrà luogo il giorno 20/05/2026, alle ore 09,30 con il prosieguo, innanzi al Professionista delegato dott. Francesco Russo in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate

Si precisa che nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, entro le ore 23.59 (ventitrè e minuti cinquantanove) del giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro le ore 23.59 (ventitrè e minuti cinquantanove) del giorno 19/05/2026.

Il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.spazioaste.it ;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato dott. Francesco Russo

2) OFFERTA di ACQUISTO

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) del Ministero della Giustizia.

Si precisa ulteriormente, che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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 una società o persona giuridica, 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 l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- copia (anche per immagine) della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate.

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- a) **sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;**
oppure
- b) **direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, 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 rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda 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, D.M. n. 32 del 2015.**

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapop.dgsia@giustiziacert.it; allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, 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), accedendo all'area, "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si rende noto, inoltre, che:

- 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, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. 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, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

3) CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura (Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n. RGE 23/2022 lotto unico) **accesso presso la Banca BCC Terra di lavoro S. Vincenzo de' Paoli con il seguente codice IBAN IT 63S 08987 75040 000000003393**; il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (*al netto degli eventuali oneri bancari*) sarà restituito dal professionista 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 dalle deliberazioni finali sulle offerte; la restituzione della cauzione avrà luogo mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (*attualmente pari ad € 16,00*) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

4) ESAME DELLE OFFERTE

Il Professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni e nel presente avviso di vendita.

Nello specifico:

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore accedendo alla stessa in base alle credenziali ed alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il Professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato (<https://www.spazionaste.it>);
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

5) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE, ovvero della unicità della prima offerta, il professionista aggiudicherà al primo offerente ex art. 568 bis e 569 bis c.p.c., anche in presenza di istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

a) in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara *ex art. 573 c.p.c.* con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente 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 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 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; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'UNICA OFFERTA SEGRETA

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito sopra indicato;
- ogni partecipante potrà formulare un'unica offerta nel periodo di durata della gara;
- ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista abbia avviato la gara;

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori al prezzo offerto dal primo offerente; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

6) CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

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

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque 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; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario

- nonché:

- c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) 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.

7) SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale – Cass. civ. sez III n.18421\2022) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere 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, oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Santa Maria Capua Vetere procedura esecutiva n. 23/2022 R.G.E."

Laddove si scelga la modalità di versamento del saldo prezzo con bonifico bancario, si indica che è acceso conto corrente intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere presso la Banca, recante il seguente **codice IBAN: IT 63S 0897 75040 000000003393**

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

Qualora l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993. Allorché l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente.

L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenete le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n.231. Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire nel suddetto termine il professionista delegato comunicherà tale circostanza al G.E. per consentire la segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo spese, delle spese per il trasferimento (di cui al successivo paragrafo) e della dichiarazione scritta ai sensi dell'art 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231) da parte dell'aggiudicatario.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione (Cass. civ. 4447/2023).

8) FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo dovrà versare 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, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità: o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (Tribunale Santa Maria Capua Vetere PROC. ESEC. RGE 23/2022 Conto Spese Aggiudicatario/Creditore) acceso presso la Banca BCC Terra di Lavoro S. Vincenzo de' Paoli, recante il seguente codice IBAN: IT 17U 08987 75040 000000003395 (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al Professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Santa Maria Capua Vetere procedura esecutiva n. 23/2022 R.G.E".

9) SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti: il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA.

10) PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e di cui all'art. 591-bis c.p.c. saranno resi pubblici, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Professionista delegato, mediante i seguenti adempimenti:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it; e www.astalegale.net, www.asteimmobili.it; www.portaleaste.com; www.publicomonoline.it; almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto sul quotidiano "Il Mattino", almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
4. divulgazione dell'avviso di vendita attraverso riproduzione dello stesso in n. 500 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la vendita, con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona ove è ubicato l'immobile da porre in vendita.
5. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, almeno quarantacinque (40) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima
6. realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv

11) LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO E OCCUPATO DAL DEBITORE E DAL SUO NUCLEO FAMILIARE.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

12) ULTERIORI ESPERIMENTI di VENDITA.

In virtù del principio di "continuità della delega" il Professionista è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all'effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del giudice di sospendere la vendita ex art. 586, comma 1, c.p.c. In particolare, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo (e salvo il caso di decadenza dell'aggiudicatario), il Professionista delegato ha facoltà di disporre – senza necessità di autorizzazione del G.E. – *ulteriori DUE TENTATIVI di VENDITA ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA ogni volta di un quarto, quindi fino ad un massimo di DUE RIBASSI.* Per eventuali e ulteriori vendite e/o ribassi il delegato deve richiedere, invece, autorizzazione al G.E.

13) PREDISPOSIZIONE DECRETO di TRASFERIMENTO

Entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuto il versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il Professionista delegato, secondo le modalità e nel termine indicato nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario.

14) FORMAZIONE PROGETTO di DISTRIBUZIONE

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione con la stessa richiamata ordinanza ha delegato per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione il medesimo Professionista delegato disponendo tutte le prescrizioni a cui attenersi nell'esecuzione dell'incarico conferito.

15) CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Ognuno, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).

Il Professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c. In ogni caso, il Professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume determinazioni sulle istanze di assegnazione di cui agli articoli 590 e 591, terzo comma, c.p.c. In ogni caso, il Professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c. In nessun caso il Professionista delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del G.E.

16) PRECISAZIONI FINALI

Il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio sito in Casoria (Na) Via Eleonora Pimental Fonseca, 10, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: studio 0815404454; indirizzo di posta elettronica certificata: francesco.russo@commercialistinapolinord.it - indirizzo email studiocasillorosso@libero.it. Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione, ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori, il medesimo Professionista delegato dott. Francesco Russo (recapiti telefonici: studio 0815404454); indirizzo di posta elettronica certificata: francesco.russo@commercialistinapolinord.it - indirizzo e mail studiocasillorosso@libero.it. Si precisa, al fine di rendere edotti i terzi acquirenti del suindicati cespiti oggetto del presente avviso di vendita in merito allo stato di fatto e di diritto degli stessi, che il creditore procedente o surrogante, all'esito della propria esplicita richiesta di vendita, si è assunto ogni responsabilità al riguardo. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di delega si applicano le vigenti norme di legge.

Casoria, lì 18 novembre 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Professionista delegato
dott. Francesco Russo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®