

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE  
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA****(con eventuale gara in modalità asincrona)  
ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.****Proc. Esec. RGE n. 279/24 – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI****Trib. Santa Maria Capua Vetere – GE Dott. Ssa Linda Catagna**

L'avv. Vincenzo Piccone, con studio in Casoria alla via – Carlo Poerio, 23, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare, in seguito descritta  
- vista la delega del G.E. Dott.ssa Linda Catagna del 20/11/2025, comunicata in data in pari data.

**AVVISA CHE**

il giorno **23/06/2026 ore 10:30** dinanzi al sottoscritto professionista delegato, **presso lo studio del delegato, con riferimento alla** consistenza immobiliare, meglio descritta in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter. disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.2015, n. 32, **si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione delle medesime ed eventualmente all'avvio della gara con modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.**

**Gestore della vendita telematica: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA****Portale del gestore della vendita telematica: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)****Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: professionista delegato avv. Vincenzo Piccone****DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI****BENI IN VENDITA****5 LOTTI IN VENDITA**

I beni di cui al presente avviso sono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e, per la relativa migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale e ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del

presente avviso e che, ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione e nelle forme scaricabili via internet sul sito [www.astetelematiche.it/www.astegiudiziarie.it/https://pvp.giustizia.it/pvp](http://www.astetelematiche.it/www.astegiudiziarie.it/https://pvp.giustizia.it/pvp)

## DESCRIZIONE DEL LOTTO IN VENDITA LOTTO 1

LOTTO N.1: – piena ed intera proprietà di appartamento mansardato al quinto piano ad uso ufficio con due posti auto al piano terra di cui quello più ad est è accessibile solamente da quello precedente appartenenti al xxxxxx ubicato in Santa Maria Capua Vetere (Ce) al vicolo Togliatti n.9/11; l'appartamento mansardato, accessibile tramite un vano scala con ascensore, ha una superficie utile interna di 245,80 mq con un'altezza utile interna variabile da 2,05 m a 3,35 m ed è composto da 7 vani/stanze, 3 bagni, un disimpegno, un ripostiglio e cinque balconi; i due posti auto al piano terra hanno una superficie complessiva di 30,00 mq; l'appartamento mansardato al quinto piano confina con il cortile comune sub 1 a nord, con il sub 88 ed il sub 1 ad ovest, con il cortile comune sub 1 a sud; il posto auto al piano terra sub 28 confina con il cortile comune sub 1 a nord, con il sub 27 ad ovest, con il sub 29 ad est; il posto auto al piano terra sub 29 confina con il cortile comune sub 1 a nord, con la linea ferroviaria a sud, con il sub 28 ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di Santa Maria Capua Vetere foglio 14, p.lla 5812, sub 90, sub 28, sub 29; l'appartamento mansardato al quinto piano corrisponde alla consistenza catastale a meno dell'apertura di una finestra sul balcone 3 dal vano 7, di un'ulteriore finestra nel vano 2 in cui manca anche un tramezzo; i posti auto al piano terra corrispondono al tenza catastale; il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.21/2003 del 05/03/2003, volturata con la Concessione Edilizia n.201/2004 del 21/10/2004 e con la variante in sanatoria di cui al Permesso di Costruire n.36/2006 del 20/03/2006; successivamente, a seguito del recupero del sottotetto mediante il Permesso di Costruire n.196/2011 del 15/12/2011 cui è conforme lo stato dei luoghi a meno dell'apertura di una finestra sul balcone 3 dal vano 7, di un'ulteriore finestra nel vano 2 in cui manca anche un tramezzo, si è avuta la cancellazione parziale del vincolo di destinazione dei sottotetti. A parere dell'Esperto Stimatore un'eventuale CILA postuma per sanare le piccole difformità urbanistiche riscontrate potrebbe avere un esito incerto e imprevedibile, in quanto

l'intero fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è privo dell'agibilità, giusta revoca in autotutela emessa dal Comune di Santa Maria Capua Vetere il 18/01/2019

**PREZZO BASE: euro 279.000,00**

**PREZZO MINIMO DI OFFERTA: euro 209.250,00**

### **Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO N.1, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 15/10/2024, trascritto il 23/10/2024 ai nn. 39867/31853 [all. n. 16 della perizia], contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore di xxxxxx (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento mansardato al quinto piano con due posti auto al piano terra censiti nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 90, 28, 29, pervenuto alla debitrice esecutata avente personalità giuridica;

### **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO N.1:**

- *Atto di acquisto* del 16/06/2004 [all. n. 17, trascritto il 25/06/2004 ai nn. 24608/17761 [all. n. 18 della perizia] contro xxxxxx ed a favore di xxxxxx (debitrice esecutata), relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati censito nel N.C.T. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 2258;

- *Atto di acquisto* del 13/04/2004 trascritto il 21/04/2004 ai nn. 15124/11486 [all. n. 19 della perizia] contro xxxxxx ed a favore di xxxxxx, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati censito nel N.C.T. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 2258;

*Atto di acquisto* del 20/02/2003 [all. n. 20 della perizia], trascritto il 19/03/2003 ai nn. 7831/6072 [all. n. 21 della perizia] contro xxxx , xxxx ed a favore di xxx

xxx relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati censito nel N.C.T. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 2258.

*Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è la particella 5812 del foglio 14 del Comune di Santa Maria Capua Vetere, ottenuta dalla variazione della particella 2258 del foglio 14 [all. n. 11 della perizia].*

### **Regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Secondo il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Santa Maria Capua Vetere, approvato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 126 del 30/12/2023, il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati ricade in zona B<sub>2</sub> – ambiti urbani di riassetto e consolidamento.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Santa Maria Capua Vetere è emerso che il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.21/2003 del 05/03/2003 [all. n. 22 della perizia], volturata con la Concessione Edilizia n.201/2004 del 21/10/2004 [all. n. 23 della perizia] e con la variante in sanatoria di cui al Permesso di Costruire n.36/2006 del 20/03/2006 [all. n. 24 della perizia]; successivamente, a seguito del recupero del sottotetto mediante il Permesso di Costruire n.196/2011 del 15/12/2011 [all. n. 61 della perizia] cui è conforme lo stato dei luoghi a meno dell'apertura di una finestra sul balcone 3 dal vano 7, di un'ulteriore finestra nel vano 2 in cui manca anche un tramezzo [all. n. 25 della perizia] (Figure 43 e 44 della perizia), si è avuta la cancellazione parziale del vincolo di destinazione dei sottotetti trascritto il 13/03/2013 ai nn.8719/1465 [all. n. 62 della perizia].

A parere dell'Esperto Stimatore un'eventuale CILA postuma per sanare le piccole difformità urbanistiche riscontrate potrebbe avere un esito incerto e imprevedibile, in quanto l'intero fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è privo dell'agibilità, giusta revoca in autotutela emessa dal Comune di Santa Maria Capua Vetere il 18/01/2019 [all. n. 26 della perizia].

### **Stato di possesso attuale dell'immobile**

I beni di cui al LOTTO N.1 pignorato sono occupati dalla debitrice esecutata.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Il LOTTO N.1 appartiene al xxxxxx e condivide con i restanti immobili i beni comuni come il vano scala, l'ascensore, il cortile, la rampa di accesso ai box auto interrati e la corsia di manovra. Il xxxxxx al vicolo Togliatti n.9/11 in Santa Maria Capua Vetere è dotato di regolamento condominiale [all. n. 27 della perizia] e delle tabelle millesimali condominiali [all. n. 28 della perizia] e la quota condominiale ordinaria quadrimestrale è di circa € 440,00; sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria per circa € 59.000,00 e la quota in capo agli immobili pignorati è di circa € 5.200,00; ad oggi l'insoluto delle rate condominiali ordinarie e straordinarie comprensive dei lavori deliberati è di circa € 10.000,00 [all. n. 29 della perizia].

#### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.1 che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sulla xxxxxx (debitrice esecutata) [all. n. 30 della perizia] e così come emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sui subalterni 90, 28 e 29 della particella 5812 del foglio 14 del N.C.E.U. Comune di Santa Maria Capua Vetere [all. n. 31 della perizia].

#### **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.1 che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- **Ipoteca volontaria** del 09/11/2004, iscritta il 11/11/2004 ai nn. 53689/9728 [all. n. 32 della perizia], rinnovata con l'iscrizione del 29/10/2024 ai nn. 40625/4917 [all. n. 33 della perizia] contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore di Banca Intesa Spa (creditore intervenuto), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento mansardato al quinto piano con due posti auto al piano terra censiti nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 90, 28, 29;
- **Ipoteca giudiziale** del 22/03/2019, iscritta il 15/04/2019 ai nn. 13132/1485 [all. n. 34 della perizia], contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore di xxxxxx (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento mansardato al quinto piano con due posti auto al piano terra censiti nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 90, 28, 29;
- **Ipoteca giudiziale** del 16/11/2020, iscritta il 05/03/2021 ai nn. 8185/772 [all. n. 35 della perizia], contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore di xxxxx

xxx (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento mansardato al quinto piano con due posti auto al piano terra censiti nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 90, 28, 29;

- **Atto di pignoramento** 15/10/2024, trascritto il **23/10/2024** ai nn. 39867/31853 **[all. n. 16 della perizia]**, contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore di xxxxxx (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento mansardato al quinto piano con due posti auto al piano terra censiti nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 90, 28, 29, pervenuto alla debitrice esecutata avente personalità giuridica.

Il costo per l'acquisizione del certificato di prestazione energetica è stimabile in € 700,00, mentre il costo per la revisione dell'impianto elettrico è stimabile in € 2.000,00; inoltre, il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento mansardato al quinto piano mediante procedura doc.fa, comprensivo degli onorari e delle spese vive, è stimabile in € 600,00. L'insoluto delle rate condominiali ordinarie e straordinarie comprensive dei lavori deliberati è stato desunto in € 10.000,00.

Circa le piccole difformità urbanistiche riscontrate si ritiene di applicare una decurtazione al valore di mercato attesa l'incertezza e l'imprevedibilità della CILA postuma dovuta anche all'assenza dell'agibilità.

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alle regolarizzazioni nel corso della procedura.

#### **Verifica dei beni pignorati se ricadano su suolo demaniale**

Il LOTTO N.1 non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio.

#### **Esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore della debitrice esecutata e della sua dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO N.1. Inoltre, dalla verifica presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni del foglio 14 del Comune di Santa Maria Capua Vetere e, pertanto, nemmeno sul LOTTO N.1.

**Informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Il LOTTO N.1 appartiene al xxxxxx e condivide con i restanti immobili i beni comuni come il vano scala, l'ascensore, il cortile, la rampa di accesso ai box auto interrati e la corsia di manovra. Il xxxxxx al vicolo Togliatti n.9/11 in Santa Maria Capua Vetere è dotato di regolamento condominiale [all. n. 27 della perizia] e delle tabelle millesimali condominiali [all. n. 28 della perizia] e la quota condominiale ordinaria quadrimestrale è di circa € 440,00; sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria per circa € 59.000,00 e la quota in capo agli immobili pignorati è di circa € 5.200,00; ad oggi l'insoluto delle rate condominiali ordinarie e straordinarie comprensive dei lavori deliberati è di circa € 10.000,00 [all. n. 29 della perizia].

## DESCRIZIONE DEL LOTTO IN VENDITA LOTTO 2

LOTTO N.2: – piena ed intera proprietà di box auto al piano interrato appartenente al xxxxxx ubicato in Santa Maria Capua Vetere (Ce) al vicolo Togliatti n.9/11; il box auto, accessibile dalla rampa carrabile comune, ha una superficie utile interna di 76,30 mq con un'altezza utile interna di 2,35 m ed è composto da un unico ambiente; confina con il sub 76 a nord, con la corsia di manovra sub 2 ad ovest, con la linea ferroviaria a sud; è riportato nel C.F. del Comune di Santa Maria Capua Vetere foglio 14, p.lla 5812, sub 75; il box auto al piano interrato corrisponde alla consistenza catastale; il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.21/2003 del 05/03/2003, volturata con la Concessione Edilizia n.201/2004 del 21/10/2004 e con la variante in sanatoria di cui al Permesso di Costruire n.36/2006 del 20/03/2006, cui è conforme lo stato dei luoghi; l'intero fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è privo dell'agibilità, giusta revoca in autotutela emessa dal Comune di Santa Maria Capua Vetere il 18/01/2019.

**PREZZO BASE euro 31.500,00**

**PREZZO MINIMO DI OFFERTA: euro 23.625,00**

### Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO N.2, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 15/10/2024, trascritto il 23/10/2024 ai nn. 39867/31853 [all. n. 16 della perizia], contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore di xxxxxx (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà del box auto al piano interrato

censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 75, pervenuto alla debitrice esecutata avente personalità giuridica;

- Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO N.2:
- Atto di acquisto del 16/06/2004 [all. n. 17 della perizia], trascritto il 25/06/2004 ai nn. 24608/17761 [all. n. 18 della perizia] contro xxxxxx ed a favore di xxxxxx (debitrice esecutata), relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato censito nel N.C.T. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 2258;
- Atto di acquisto del 13/04/2004 trascritto il 21/04/2004 ai nn. 15124/11486 [all. n. 19 della perizia] contro xxxxxx ed a favore di xxxxxx, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato censito nel N.C.T. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 2258;

- Atto di acquisto del 20/02/2003 [all. n. 20 della perizia], trascritto il 19/03/2003 ai nn. 7831/6072 [all. n. 21 della perizia] contro xxxx , xxxx , xxxx , xxxx , xxxx , xxxx , xxxx , xxxx , xxxx , xxxx , xxxx , xxxx , xxxx , xxxx , xxxx , xxxx , xxxx , xxxx , xxxx , xxxx ed a favore di xxxxxx, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato censito nel N.C.T. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 2258.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è la particella 5812 del foglio 14 del Comune di Santa Maria Capua Vetere, ottenuta dalla variazione della particella 2258 del foglio 14 [all. n. 11 della perizia].

### **Regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Secondo il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Santa Maria Capua Vetere, approvato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 126 del 30/12/2023, il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato ricade in zona B2 – ambiti urbani di riassetto e consolidamento.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Santa Maria Capua Vetere è emerso che il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato edificato in forza

della Concessione Edilizia n.21/2003 del 05/03/2003 [all. n. 22 della perizia], volturata con la Concessione Edilizia n.201/2004 del 21/10/2004 [all. n. 23 della perizia] e con la variante in sanatoria di cui al Permesso di Costruire n.36/2006 del 20/03/2006 [all. n. 24 della perizia], cui è conforme lo stato dei luoghi. L'intero fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è privo dell'agibilità, giusta revoca in autotutela emessa dal Comune di Santa Maria Capua Vetere il 18/01/2019 [all. n. 26 della perizia].

### **Stato di possesso attuale dell'immobile**

**Il bene di cui al LOTTO N.2 pignorato è occupato dalla debitrice esecutata.**

### **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Il LOTTO N.2 appartiene al xxxxxx e condivide con i restanti immobili i beni comuni come il vano scala, l'ascensore, il cortile, la rampa di accesso ai box auto interrati e la corsia di manovra.

Il xxxxxx al vicolo Togliatti n.9/11 in Santa Maria Capua Vetere è dotato di regolamento condominiale [all. n. 27 della perizia] e delle tabelle millesimali condominiali [all. n. 28 della perizia] e la quota condominiale ordinaria quadrimestrale è di circa € 40,00; sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria per circa € 59.000,00 e la quota in capo all'immobile pignorato è di circa € 500,00; ad oggi l'insoluto delle rate condominiali ordinarie e straordinarie comprensive dei lavori deliberati è di circa € 1.000,00 [all. n. 29 della perizia].

### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.2 che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sulla xxxxxx (debitrice esecutata) [all. n. 30 della perizia] e così come emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul sub 75 della particella 5812 del foglio 14 del N.C.E.U. Comune di Santa Maria Capua Vetere [all. n. 31 della perizia], a meno del seguente vincolo di destinazione:

- Atto unilaterale d'obbligo del 20/02/2003 rep. n.23143 [all. n. 44 della perizia] contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore del Comune di Santa Maria Capua Vetere, relativamente al vincolo di destinazione d'uso solo a ricovero auto dei locali disposti nel piano interrato e quindi anche del box auto censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 75.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.2 che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- Ipoteca volontaria del 09/11/2004, iscritta il 11/11/2004 ai nn. 53689/9728 [all. n. 32 della perizia], rinnovata con l'iscrizione del 29/10/2024 ai nn. 40625/4917 [all. n. 33 della perizia], con precisazione di iscrizione del 10/02/2025 ai nn. 5131/673 [all. n. 45 della perizia], contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore di Banca Intesa Spa (creditore intervenuto), relativamente alla piena proprietà del box auto al piano interrato censito nel

N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 75;

- Ipoteca giudiziale del 22/03/2019, iscritta il 15/04/2019 ai nn. 13132/1485 [all. n. 34 della perizia], contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore di xxxxxx (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà del box auto al piano interrato censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 75;

- Ipoteca giudiziale del 16/11/2020, iscritta il 05/03/2021 ai nn. 8185/772 [all. n. 35 della perizia], contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore di xxxxxx (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà del box auto al piano interrato censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 75;

- Atto di pignoramento 15/10/2024, trascritto il 23/10/2024 ai nn. 39867/31853 [all. n. 16 della perizia], contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore di xxxxxx (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà del box auto al piano interrato censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 75, pervenuto alla debitrice esecutata avente personalità giuridica.

Il costo per la revisione dell'impianto elettrico è stimabile in € 200,00; inoltre, l'insoluto delle rate condominiali ordinarie e straordinarie comprensive dei lavori deliberati è stato desunto in € 1.000,00. Circa l'assenza dell'agibilità si ritiene di applicare una decurtazione al valore di mercato. Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alle regolarizzazioni nel corso della procedura. Verifica dei beni pignorati se ricadano su suolo demaniale

Il LOTTO N.2 non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio.

### **Esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore della debitrice esecutata e della sua dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO N.2. Inoltre, dalla verifica presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni del foglio 14 del Comune di Santa Maria Capua Vetere e, pertanto, nemmeno sul LOTTO N.2.

### **Informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Il LOTTO N.2 appartiene al xxxxxx e condivide con i restanti immobili i beni comuni come il vano scala, l'ascensore, il cortile, la rampa di accesso ai box auto interrati e la corsia di manovra.

Il xxxxxx al vicolo Togliatti n.9/11 in Santa Maria Capua Vetere è dotato di regolamento condominiale [all. n. 27 della perizia] e delle tabelle millesimali condominiali [all. n. 28 della perizia] e la quota condominiale ordinaria quadrimestrale è di circa € 40,00; sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria per circa € 59.000,00 e la quota in capo all'immobile pignorato è di circa € 500,00; ad oggi l'insoluto delle rate condominiali ordinarie e straordinarie comprensive dei lavori deliberati è di circa € 1.000,00 [all. n. 29 della perizia].

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO IN VENDITA LOTTO 3**

LOTTO N.3: – piena ed intera proprietà di posto auto scoperto al piano terra appartenente al xxxxxx ubicato in Santa Maria Capua Vetere (Ce) al vicolo Togliatti n.9/11; il posto auto, accessibile dal cortile comune, ha una superficie di 15,00 mq; confina con il cortile comune sub 1 a nord, con il sub 26 ad est, con la linea ferroviaria a sud; è riportato nel C.F. del Comune di Santa Maria Capua Vetere foglio 14, p.lla 5812, sub 25; il posto auto scoperto al piano terra corrisponde alla consistenza catastale; il fabbricato di cui fa parte anche l'immobile pignorato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.21/2003 del 05/03/2003, volturata con la Concessione Edilizia n.201/2004 del 21/10/2004 e con la variante in sanatoria di cui al Permesso di Costruire n.36/2006 del 20/03/2006, cui è conforme lo stato dei luoghi;

l'intero fabbricato di cui fa parte anche l'immobile pignorato è privo dell'agibilità, giusta revoca in autotutela emessa dal Comune di Santa Maria Capua Vetere il 18/01/2019.

**PREZZO BASE euro 2.700,00.**

**PREZZO MINIMO DI OFFERTA: euro 2.025,00**

### **Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO N.3, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 15/10/2024, trascritto il 23/10/2024 ai nn. 39867/31853 [all. n. 16 della perizia], contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore di xxxxxx (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 25, pervenuto alla debitrice esecutata avente personalità giuridica;

#### **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO N.3:**

- Atto di acquisto del 16/06/2004 [all. n. 17 della perizia], trascritto il 25/06/2004 ai nn. 24608/17761 [all. n. 18 della perizia] contro xxxxxx ed a favore di xxxxxx (debitrice esecutata), relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato costruito l'immobile pignorato censito nel N.C.T. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 2258;

- Atto di acquisto del 13/04/2004 trascritto il 21/04/2004 ai nn. 15124/11486 [all. n. 19 della perizia] contro xxxxxx ed a favore di xxxxxx, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato costruito l'immobile pignorato censito nel N.C.T. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 2258;

Atto di acquisto del 20/02/2003 [all. n. 20 della perizia], trascritto il 19/03/2003 ai nn. 7831/6072 [all. n. 21 della perizia] contro xxxx , xxxx ed a favore di xxxxxx, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato costruito l'immobile

pignorato censito nel N.C.T. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 2258.

Il terreno su cui è stato costruito l'immobile pignorato è la particella 5812 del foglio 14 del Comune di Santa Maria Capua Vetere, ottenuta dalla variazione della particella 2258 del foglio 14 [all. n. 11 della perizia].

### **Regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Secondo il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Santa Maria Capua Vetere, approvato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 126 del 30/12/2023, il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato ricade in zona B2 – ambiti urbani di riassetto e consolidamento.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Santa Maria Capua Vetere è emerso che il fabbricato adiacente all'immobile pignorato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.21/2003 del 05/03/2003 [all. n. 22 della perizia], volturata con la Concessione Edilizia n.201/2004 del 21/10/2004 [all. n. 23 della perizia] e con la variante in sanatoria di cui al Permesso di Costruire n.36/2006 del 20/03/2006 [all. n. 24 della perizia], cui è conforme lo stato dei luoghi.

L'intero fabbricato adiacente all'immobile pignorato è privo dell'agibilità, giusta revoca in autotutela emessa dal Comune di Santa Maria Capua Vetere il 18/01/2019 [all. n. 26 della perizia].

### **Stato di possesso attuale dell'immobile**

Il bene di cui al LOTTO N.3 pignorato è occupato dalla debitrice esecutata.

### **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Il LOTTO N.3 appartiene al xxxxxx e condivide con i restanti immobili i beni comuni come il cortile ed i varchi di accesso.

Il xxxxxx al vicolo Togliatti n.9/11 in Santa Maria Capua Vetere è dotato di regolamento condominiale [all. n. 27 della perizia] e delle tabelle millesimali condominiali [all. n. 28 della perizia].

### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.3 che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sulla xxxxxx (debitrice esecutata) [all. n. 30 della perizia] e così come emerso dalle ispezioni ipotecarie

eseguite sul sub 25 della particella 5812 del foglio 14 del N.C.E.U. Comune di Santa Maria Capua Vetere [all. n. 31 della perizia].

### **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.3 che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- Ipoteca volontaria del 09/11/2004, iscritta il 11/11/2004 ai nn. 53689/9728 [all. n. 32 della perizia], rinnovata con l'iscrizione del 29/10/2024 ai nn. 40625/4917 [all. n. 33 della perizia], contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore di Banca Intesa Spa (creditore intervenuto), relativamente alla piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 25;

- Ipoteca giudiziale del 22/03/2019, iscritta il 15/04/2019 ai nn. 13132/1485 [all. n. 34 della perizia], contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore di xxxxxx (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 25;

- Ipoteca giudiziale del 16/11/2020, iscritta il 05/03/2021 ai nn. 8185/772 [all. n. 35 della perizia], contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore di xxxxxx (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 25;

- Atto di pignoramento 15/10/2024, trascritto il 23/10/2024 ai nn. 39867/31853 [all. n. 16 della perizia], contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore di xxxxxx (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 25, pervenuto alla debitrice esecutata avente personalità giuridica.

### **Verifica dei beni pignorati se ricadano su suolo demaniale**

Il LOTTO N.3 non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio. Esistenza di pesi od oneri di altro tipo Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore della debitrice esecutata e della sua dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO N.3.

Inoltre, dalla verifica presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni del foglio 14 del Comune di Santa Maria Capua Vetere e, pertanto, nemmeno sul LOTTO N.3.

### **Informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Il LOTTO N.3 appartiene al xxxxxx e condivide con i restanti immobili i beni comuni come il cortile ed i varchi di accesso.

Il xxxxxx al vicolo Togliatti n.9/11 in Santa Maria Capua Vetere è dotato di regolamento condominiale [all. n. 27 della perizia] e delle tabelle millesimali condominiali [all. n. 28 della perizia].

#### DESCRIZIONE DEL LOTTO IN VENDITA LOTTO 4

LOTTO N.4: – piena ed intera proprietà di posto auto scoperto al piano terra appartenente al xxxxxx ubicato in Santa Maria Capua Vetere (Ce) al vicolo Togliatti n.9/11; il posto auto, accessibile dal cortile comune, ha una superficie di 15,00 mq; confina con il cortile comune sub 1 a nord, con il sub 27 ad est, con il sub 25 ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di Santa Maria Capua Vetere foglio 14, p.lla 5812, sub 26; il posto auto scoperto al piano terra corrisponde alla consistenza catastale; il fabbricato di cui fa parte anche l'immobile pignorato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.21/2003 del 05/03/2003, volturata con la Concessione Edilizia n.201/2004 del 21/10/2004 e con la variante in sanatoria di cui al Permesso di Costruire n.36/2006 del 20/03/2006, cui è conforme lo stato dei luoghi; l'intero fabbricato di cui fa parte anche l'immobile pignorato è privo dell'agibilità, giusta revoca in autotutela emessa dal Comune di Santa Maria Capua Vetere il 18/01/2019.

**PREZZO BASE euro 2.700,00**

**PREZZO MINIMO DI OFFERTA: euro 2.025,00**

#### **Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO N.4, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 15/10/2024, trascritto il 23/10/2024 ai nn. 39867/31853 [all. n. 16 della perizia], contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore di xxxxxx (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 26, pervenuto alla debitrice esecutata avente personalità giuridica;

#### **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO N.4:**

- Atto di acquisto del 16/06/2004 [all. n. 17 della perizia], trascritto il 25/06/2004 ai nn.

24608/17761 [all. n. 18 della perizia] contro xxxxxx ed a favore di xxxxxx (debitrice esecutata), relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato costruito l'immobile pignorato censito nel N.C.T. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 2258;

- Atto di acquisto del 13/04/2004 trascritto il 21/04/2004 ai nn. 15124/11486 [all. n. 19 della perizia] contro xxxxxx ed a favore di xxxxxx, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato costruito l'immobile pignorato censito nel N.C.T. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 2258;

- Atto di acquisto del 20/02/2003 [all. n. 20 della perizia], trascritto il 19/03/2003 ai nn. 7831/6072 [all. n. 21 della perizia] contro xxxx , xxxx ed a favore di xxxxxx, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato costruito l'immobile pignorato censito nel N.C.T. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 2258.

Il terreno su cui è stato costruito l'immobile pignorato è la particella 5812 del foglio 14 del Comune di Santa Maria Capua Vetere, ottenuta dalla variazione della particella 2258 del foglio 14 [all. n. 11 della perizia].

Regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico Secondo il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Santa Maria Capua Vetere, approvato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 126 del 30/12/2023, il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato ricade in zona B2 – ambiti urbani di riassetto e consolidamento. Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Santa Maria Capua Vetere è emerso che il fabbricato adiacente all'immobile pignorato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.21/2003 del 05/03/2003 [all. n. 22 della perizia], volturata con la Concessione Edilizia n.201/2004 del 21/10/2004 [all. n. 23 della perizia] e con la variante in sanatoria di cui al Permesso di Costruire n.36/2006 del 20/03/2006 [all. n. 24 della perizia], cui è conforme lo stato dei luoghi. L'intero fabbricato adiacente all'immobile pignorato è privo dell'agibilità, giusta revoca in autotutela emessa dal Comune di Santa Maria Capua Vetere il 18/01/2019 [all. n. 26 della perizia].

#### ***Stato di possesso attuale dell'immobile***

Il bene di cui al LOTTO N.4 pignorato è occupato dalla debitrice esecutata.

#### **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Il LOTTO N.4 appartiene al xxxxxx e condivide con i restanti immobili i beni comuni come il

cortile ed i varchi di accesso.

Il xxxxxx al vicolo Togliatti n.9/11 in Santa Maria Capua Vetere è dotato di regolamento condominiale [all. n. 27 della perizia] e delle tabelle millesimali condominiali [all. n. 28 della perizia].

### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.4 che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sulla xxxxxx (debitrice esecutata) [all. n. 30 della perizia] e così come emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul sub 26 della particella 5812 del foglio 14 del N.C.E.U. Comune di Santa Maria Capua Vetere [all. n. 31 della perizia].

### **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.4 che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono: Ipoteca volontaria del 09/11/2004, iscritta il 11/11/2004 ai nn. 53689/9728 [all. n. 32 della perizia], rinnovata con l'iscrizione del 29/10/2024 ai nn. 40625/4917 [all. n. 33 della perizia], contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore di Banca Intesa Spa (creditore intervenuto), relativamente alla piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 26;

- Ipoteca giudiziale del 22/03/2019, iscritta il 15/04/2019 ai nn. 13132/1485 [all. n. 34 della perizia], contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore di xxxxxx (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 26;
- Ipoteca giudiziale del 16/11/2020, iscritta il 05/03/2021 ai nn. 8185/772 [all. n. 35 della perizia], contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore di xxxxxx (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 26;
- Atto di pignoramento 15/10/2024, trascritto il 23/10/2024 ai nn. 39867/31853 [all. n. 16 della perizia], contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore di xxxxxx (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 26, pervenuto alla debitrice esecutata avente personalità giuridica.

### **Verifica dei beni pignorati se ricadano su suolo demaniale**

Il LOTTO N.4 non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio.

#### **Esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore della debitrice esecutata e della sua dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO N.4. Inoltre, dalla verifica presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni del foglio 14 del Comune di Santa Maria Capua Vetere e, pertanto, nemmeno sul LOTTO N.4.

#### **Informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Il LOTTO N.4 appartiene al xxxxxx e condivide con i restanti immobili i beni comuni come il cortile ed i varchi di accesso. Il xxxxxx al vicolo Togliatti n.9/11 in Santa Maria Capua Vetere è dotato di regolamento condominiale [all. n. 27 della perizia] e delle tabelle millesimali condominiali [all. n. 28 della perizia].

#### **DESCRIZIONE DEL LOTTO IN VENDITA LOTTO 5**

LOTTO N.5: – piena ed intera proprietà di posto auto scoperto al piano terra appartenente al xxxxxx ubicato in Santa Maria Capua Vetere (Ce) al vicolo Togliatti n.9/11; il posto auto, accessibile dal cortile comune, ha una superficie di 15,00 mq; confina con il cortile comune sub 1 a nord, con il sub 28 ad est, con il sub 26 ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di Santa Maria Capua Vetere foglio 14, p.lla 5812, sub 27; il posto auto scoperto al piano terra corrisponde alla consistenza catastale; il fabbricato di cui fa parte anche l'immobile pignorato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.21/2003 del 05/03/2003, volturata con la Concessione Edilizia n.201/2004 del 21/10/2004 e con la variante in sanatoria di cui al Permesso di Costruire n.36/2006 del 20/03/2006, cui è conforme lo stato dei luoghi; l'intero fabbricato di cui fa parte anche l'immobile pignorato è privo dell'agibilità, giusta revoca in autotutela emessa dal Comune di Santa Maria Capua Vetere il 18/01/2019.

**PREZZO BASE euro 2.700,00.**

**PREZZO MINIMO DI OFFERTA: euro 2.025,00**

#### **Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO N.5, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 15/10/2024, trascritto il 23/10/2024 ai nn. 39867/31853 [all. n. 16 della perizia], contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore di xxxxxx (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 27, pervenuto alla debitrice esecutata avente personalità giuridica;

### **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO N.5:**

Atto di acquisto del 16/06/2004 [all. n. 17 della perizia], trascritto il 25/06/2004 ai nn.

24608/17761 [all. n. 18 della perizia] contro xxxxxx ed a favore di xxxxxx (debitrice esecutata), relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato costruito l'immobile pignorato censito nel N.C.T. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 2258;

- Atto di acquisto del 13/04/2004 trascritto il 21/04/2004 ai nn. 15124/11486 [all. n. 19 della perizia] contro xxxxxx ed a favore di xxxxxx, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato costruito l'immobile pignorato censito nel N.C.T. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 2258;

- Atto di acquisto del 20/02/2003 [all. n. 20], trascritto il 19/03/2003 ai nn. 7831/6072 [all. n. 21 della perizia] contro xxxx , xxxx ed a favore di xxxxxx, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato costruito l'immobile pignorato censito nel N.C.T. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 2258. Il terreno su cui è stato costruito l'immobile pignorato è la particella 5812 del foglio 14 del Comune di Santa Maria Capua Vetere, ottenuta dalla variazione della particella 2258 del foglio 14 [all. n. 11 della perizia].

### **Regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Secondo il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Santa Maria Capua Vetere, approvato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 126 del 30/12/2023, il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato ricade in zona B2 – ambiti urbani di riassetto e consolidamento.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Santa Maria Capua Vetere è emerso che il fabbricato adiacente all'immobile pignorato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.21/2003 del 05/03/2003 [all. n. 22 della perizia], volturata con la Concessione Edilizia n.201/2004 del 21/10/2004 [all. n. 23 della perizia] e con la variante in sanatoria di cui al Permesso di Costruire n.36/2006 del 20/03/2006 [all. n. 24 della perizia], cui è

conforme lo stato dei luoghi. L'intero fabbricato adiacente all'immobile pignorato è privo dell'agibilità, giusta revoca in autotutela emessa dal Comune di Santa Maria Capua Vetere il 18/01/2019 [all. n. 26 della perizia].

### **Stato di possesso attuale dell'immobile**

Il bene di cui al LOTTO N.5 pignorato è occupato dalla debitrice esecutata.

### **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Il LOTTO N.5 appartiene al xxxxxx e condivide con i restanti immobili i beni comuni come il cortile ed i varchi di accesso. Il xxxxxx al vicolo Togliatti n.9/11 in Santa Maria Capua Vetere è dotato di regolamento condominiale [all. n. 27 della perizia] e delle tabelle millesimali condominiali [all. n. 28 della perizia].

### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.5 che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sulla xxxxxx (debitrice esecutata) [all. n. 30 della perizia] e così come emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul sub 27 della particella 5812 del foglio 14 del N.C.E.U. Comune di Santa Maria Capua Vetere [all. n. 31 della perizia].

### **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.5 che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- Ipoteca volontaria del 09/11/2004, iscritta il 11/11/2004 ai nn. 53689/9728 [all. n. 32 della perizia], rinnovata con l'iscrizione del 29/10/2024 ai nn. 40625/4917 [all. n. 33 della perizia], contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore di Banca Intesa Spa (creditore intervenuto), relativamente alla piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 27;

- Ipoteca giudiziale del 22/03/2019, iscritta il 15/04/2019 ai nn. 13132/1485 [all. n. 34 della perizia], contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore di xxxxxx (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 27;

Ipoteca giudiziale del 16/11/2020, iscritta il 05/03/2021 ai nn. 8185/772 [all. n. 35 della perizia],

contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore di xxxxxx (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 27;

- Atto di pignoramento 15/10/2024, trascritto il 23/10/2024 ai nn. 39867/31853 [all. n. 16 della perizia], contro xxxxxx (debitrice esecutata) ed a favore di xxxxxx (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 27, pervenuto alla debitrice esecutata avente personalità giuridica.

#### **Verifica dei beni se pignorati ricadano su suolo demaniale**

Il LOTTO N.5 non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio.

#### **Esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore della debitrice esecutata e della sua dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO N.5.

Inoltre, dalla verifica presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni del foglio 14 del Comune di Santa Maria Capua Vetere e, pertanto, nemmeno sul LOTTO N.5.

#### **Informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Il LOTTO N.5 appartiene al xxxxxx e condivide con i restanti immobili i beni comuni come il cortile ed i varchi di accesso.

Il xxxxxx al vicolo Togliatti n.9/11 in Santa Maria Capua Vetere è dotato di regolamento condominiale [all. n. 27 della perizia] e delle tabelle millesimali condominiali [all. n. 28 della perizia].

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

L'offerta, UNA OFFERTA SINGOLA per ogni singolo LOTTO cui l'offerente abbia interesse, dovrà essere presentata esclusivamente con le modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

**Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23:59 del giorno precedente la data della vendita e precisamente entro le ore 23:59 del giorno 22/06/2026**

**La vendita, in modalità telematica, si terrà il giorno 23/06/2026 alle ore 10:30 dinanzi al sottoscritto professionista delegato, presso l'aula virtuale ( sala aste) del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;**

**MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA :**

**IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società ASTE GIUDIZIARIE**

**INLINEA SPA**

**IL PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è il sito**

**[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**

**IL REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato avv. **Vincenzo Piccone**

### **OFFERTA**

1) L'offerta, come detto, può essere presentata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica", fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del bollo (dell'importo di € 16,00) autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando la apposita funzione di iscrizione alla gara.

2) 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 e contatti;
- d) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri

soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;

- e) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- f) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- g) il numero o altro identificativo del lotto;
- h) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- i) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni), i dati di versamento della cauzione e i dati di restituzione della cauzione, numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- j) l'indirizzo della casella di porta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- k) l'eventuale recapito di Telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- l) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima, dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

3) Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

4) All'offerta dovranno essere **allegati**:

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo;
- 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 minorenni 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;

la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale o

indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o la elezione di un domicilio digitale speciale ai sensi dell'art.174 disp att. c.p.c. novellato dal D.lgs. 31.10.2024 n. 164 ( c.d. Correttivo Cartabia);

- 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.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

- oppure 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.

5) L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che:

m) 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;

n) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

6) 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 [pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it)

7) La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, e della marca da bollo, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (**Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 279/24**) **acceso presso Istituto Bancario BCC –Terra di Lavoro – Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea, con il seguente codice IBAN : IT 63 F 0898 77504 000000000 3524 (conto CAUZIONE) in caso di mancato versamento del saldo prezzo la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura.**

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

9) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge e 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 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;

10) Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

11) La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

12) Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione.

13) Alle operazioni di vendita senza incanto possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura (art.20 D.M. n.32/2015). La relativa

richiesta potrà essere formulata sulla piattaforma del gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) cliccando sul pulsante “assisti alla vendita”.

14) Nel giorno e nell’ora fissati per l’esame delle offerte il professionista:

- 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;
- 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.

15) L’offerta presentata è irrevocabile.

16) In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l’offerta sarà pari o superiore al VALORE D’ASTA indicato nell’avviso di vendita, l’offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all’offerente;
- b) se l’offerta sia inferiore al VALORE D’ASTA indicato nell’avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell’offerta), l’offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell’istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

17) In caso di PIU’ OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

- c) 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, secondo le modalità determinate al momento dell’indizione della stessa, con l’avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, 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.

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., sulla base della migliore offerta tenendo conto – nell’ordine di seguito indicato – dei

seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

18) La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta **secondo il sistema dell'OFFERTA UNICA SEGRETA;**

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque in ogni caso, in un momento temporale successive alle ore 11:30 del giorno indicato per la vendita, presso lo studio del delegato;

• **la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara.**

19) La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11:30 del giorno indicato per la vendita, presso lo studio del delegato;

20) 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.

21) 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).

Il professionista a quel punto procederà alla individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicate.

22) Saranno dichiarate inefficaci:

d) le offerte pervenute oltre il termine fissato;

le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;

e) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

23) In caso di istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) si provvederà qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

f) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

g) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

h) 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;

i) 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.

Conseguenzialmente, il professionista delegato provvederà:

a) ad assegnare al creditore precedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

nonché:

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 120 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.

24) Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine maggiorato dell'eventuale periodo di sospensione feriale) 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) ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art.571 c.p.c.

25) Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente **“SALDO PREZZO” INTESTATO ALLA PROCEDURA (“Tribunale di Santa Maria Capua Vetere” RGE: 279/24) acceso presso IBAN: IT 63 F 0898 77504 000000000 3524**. In questo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario **“PROCEDURA – 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. 279/24 R.G.E.

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

26) Se 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 al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

27) L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%), ovvero pari ad una misura differente che il delegato comunicherà in seguito all'aggiudicazione comprensiva dei diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Il delegato provvederà ad indicare le modalità di versamento delle spese suindicato su un conto corrente il cui Iban verrà comunicato in seguito.

28) L'emissione del decreto di trasferimento avverrà all'esito del versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.

29) La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si

troverà nel momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a mero titolo di 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.

30) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Le spese di cancellazione delle formalità (trascrizioni e/o iscrizioni) restano a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà - con espressa dichiarazione - dispensare il professionista delegato.

31) Ai sensi dell'art. 585, co. III, c.p.c. l'aggiudicatario, ove abbia i requisiti, ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo e il fondo spese saranno effettuati direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifici bancari ai conti correnti bancari sopra meglio individuate.

32) 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.

33) Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

34) Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. n. 380/2001 e 40 della legge n.47/1985 e s.m.

35) L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta.

#### **PUBBLICITA' LEGALE**

36) Il professionista delegato, ai sensi dell'art.490 c.p.c., provvederà a pubblicare il presente avviso sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima, alle planimetrie dello stato dei luoghi e catastale (se risultante dalla relazione tecnica e/o dai relativi allegati).

Inoltre, provvederà all'inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima, (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul gestore nominato almeno quarantacinque (45 giorni) prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto

Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet immobiliari privati (es. [www.casa.it](http://www.casa.it) [www.idealista.it](http://www.idealista.it)); **almeno quaranta( 40 giorni) prima** della data fissata per la vendita 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;

- infine, alla divulgazione della vendita mediante pubblicità commerciale a mezzo di n.500 missive pubblicitarie da distribuire, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la raccolta delle offerte, nei luoghi limitrofi al bene staggito, tramite sistema Postaltarget.

- pubblicazione – tramite il servizio "Social Media Marketing" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – di un annuncio di vendita all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società sui principali Social Media (Facebook ed Instagram), **almeno quarantacinque (45) giorni** prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita;

- pubblicazione – ove il gestore della vendita designato sia diverso da Aste Giudiziarie Inlinea ed ammesso che fornisca il predetto servizio – di un annuncio di vendita, all'interno della propria pagina aziendale, sui principali Social Media (Facebook ed Instagram), **almeno quarantacinque (45) giorni** prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita;

37) Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto possono, nel periodo decorrente dal quarantacinquesimo (45) giorno fino al quinto (5) giorno prima della data fissata per la vendita, esaminare il bene in vendita. La relativa richiesta deve essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche direttamente al custode giudiziario.

38) Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Casoria(NA) alla Via Carlo Poerio, 23.

Casoria, li 07/04/2026

L'avvocato delegato

Avv. Vincenzo Piccone