

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**- AVVISO DI VENDITA -**

\*\*\*\*\*

Il professionista delegato **dott.ssa Carmela Cecere**, con studio in Aversa (CE) alla Piazza Fuori Sant'Anna 14, iscritta nell'albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili;

- vista la delega del G.E., dott.ssa Giuseppina Vecchione, del 08.02.2024 ex lege 302/98, nonché il successivo provvedimento del 02.05.2024;

- letti gli atti del processo esecutivo **n.114/2021**, promosso da **Ifis Npl Investing SpA** contro

**e**, giusto atto di pignoramento del 12.04.2021, trascritto in data 21.05.2021 ai nn.18952/14024.

- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.P.C.;

**AVVISA CHE IL GIORNO**

**5 DICEMBRE 2024 alle ore 10:30**

**SI PROCEDERA'**

**ALLA**

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICHE**

**(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)**

degli immobili ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

\*\*\*\*\*

**CONDIZIONI DELLA**

**VENDITA**

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

La presente vendita telematica avverrà attraverso il portale **www.spazioaste.it**

**Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 23.59 del giorno 4 DICEMBRE 2024.**

**La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa ha luogo tramite l'area riservata del sito **www.spazioaste.it** ;**

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

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

**OFFERTA DI ACQUISTO**

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

**Dott.ssa Carmela Cecere**

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Per la presentazione dell'offerta è necessario essere muniti di firma digitale e di una casella di posta elettronica certificata. Si consiglia una attenta lettura delle indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia a cui espressamente si rinvia ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)).

**Si specifica che il Ministero trasmetterà al gestore della vendita telematica unicamente le offerte presentate nelle forme e modalità corrette.**

**DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del dell'offerente (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 l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata all'avvocato;
- 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.

**CAUZIONE**

L'importo della cauzione è fissato nella misura **di almeno il 10%** del prezzo offerto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale Santa Maria Capua Vetere RGE 114/2021" ed avente il seguente **IBAN:**

**IT15 Q089 8775 0400 0000 0002 949**

**Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.**

Si evidenzia che: a) l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; b) in caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con bonifico sul conto corrente dallo stesso utilizzato per il versamento.

**SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

## **Dott.ssa Carmela Cecere**

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. Per la compilazione e l'invio dell'offerta, si consiglia una attenta consultazione dei manuali e tutorial disponibili sul sito [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) alla sezione "tutorial".

L'offerta va:

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

**L'offerta va inviata all'indirizzo pec** del Ministero della Giustizia **[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al **pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica** (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Solo ed esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore dal responsabile per i sistemi informatici del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, comma primo, DM 32/2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta certificata del professionista delegato.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte. Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (**[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**), accedendo alla stessa con le credenziali personali – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella pec utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'atto della vendita il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini indicati;

**Dott.ssa Carmela Cecere**

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

**DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA**

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima) l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE

si procederà alla **gara tra gli offerenti** che avrà luogo **con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta**.

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito **www.spazioaste.it**

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

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

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

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

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato salvo il caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione.

**SALDO PREZZO E SPESE**

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere a versare, entro il termine indicato in offerta (che non dovrà essere comunque superiore a 120 giorni) ovvero -

**Dott.ssa Carmela Cecere**

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

in mancanza - entro 120 giorni dall'aggiudicazione: a) l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); b) un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al 25% del prezzo di aggiudicazione) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

I versamenti relativi al saldo prezzo ed alle spese potranno essere effettuati nei modi seguenti:

- mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura che verrà comunicato all'aggiudicatario (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

ovvero

- mediante deposito al professionista delegato, presso la sede dell'Ufficio Professionisti Delegati in Santa Maria Capua Vetere alla Via G. Bonaparte 64, di assegni circolari non trasferibili intestati al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere procedura esecutiva con indicazione del relativo numero (" Tribunale SMCV procedura esecutiva N.....").

**In caso di inadempimento** l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

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

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate **a spese e cura della procedura**.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del professionista delegato.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

**Dott.ssa Carmela Cecere**

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

**ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

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

1. **Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c. primo comma;**
2. Inserimento, unitamente alla perizia di stima **su rete Internet all'indirizzo [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)** almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
3. **Pubblicazione** dell'avviso per estratto **sul quotidiano: "IL CORRIERE DEL MEZZOGIORNO"** almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
4. **Distribuzione di n.500 missive** pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita, almeno **20 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte
5. **Pubblicazione di un avviso sintetico** tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" **sui siti internet Casa.it e Idealista.it** almeno **40 giorni** prima della data fissata per la vendita;
6. **Realizzazione del Virtual Tour 360°** e pubblicazione dello stesso su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) ;

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

**VISITA IMMOBILI**

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, dott.ssa Carmela Cecere** (cell. 348.9361610), inoltrando richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

\*\*\*\*\*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO PRIMO**

**OGGETTO:**

**Piena e intera proprietà di complesso immobiliare** destinato ad attività produttiva ubicato **in Sessa Aurunca (CE)** - frazione Carano, località "Feroni" - alla Strada Provinciale 104.

Il complesso in vendita è costituito da un appezzamento di terreno su cui insistono diversi corpi di fabbrica.

Il terreno è composto dalle p.lle 53, 5019, 404, 408 e 409 del foglio 182.

I corpi di fabbrica insistenti su detto terreno (per la cui compiuta descrizione si rinvia alla relazione di stima in atti ed agli allegati grafici della stessa) sono composti da capannoni, depositi e tettoie quali: tre ampi locali posti in linea e collocati sul lato ovest del lotto; una piccola tettoia; due distinti locali ad uso officina adiacenti tra loro; un locale di deposito a sua volta articolato in tre vani; un'ampia tettoia, che prosegue lungo il confine nord-est del lotto; due distinti locali deposito; una tettoia/deposito; una tettoia; i locali destinati a servizio igienico e antibagno; due distinti locali ad uso deposito adiacenti tra loro; dinanzi al corpo di fabbrica principale, due distinti box ad uso ufficio; una tettoia che corre lungo il confine nord-ovest del lotto; un piccolo fabbricato con antistante tettoia, destinato a locali di servizio e accessori; una piccola tettoia destinata al ricovero delle auto, posta nell'angolo ovest del lotto; il locale guardiania situato al termine della rampa

**Dott.ssa Carmela Cecere**

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

carrabile di accesso al lotto; un'ulteriore tettoia, isolata e aperta su tutti i lati; una tettoia, avente un lato chiuso e i restanti tre lati aperti; un locale deposito, con antistante tettoia, anch'essa destinata allo stoccaggio di materiali; una piccola tettoia, dedicata al lavaggio degli automezzi; un locale di servizio; un'area destinata allo stoccaggio di materiali sciolti e di materiali di risulta; una tettoia.

**CONFINI:**

Nell'insieme confina a nord-ovest con particelle 5018, 5036 e 410, a nord-est con particelle 66, 286, 287, 288 e 289, a sud-est con Strada Provinciale 104, a sud-ovest con particelle 480, 5222, 5223, 5037.

**DATI CATASTALI:**

**I terreni sono riportati in Catasto Terreni** con i seguenti dati:

**foglio 182, p.lla 53**, qualità seminativo arborato di classe 3, are 61.28, reddito dominicale Euro 60,13, reddito agrario Euro 30,07, con annotazione "p.lla interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010" e mappali fabbricati correlati: foglio 182, p.lla 5277;

**foglio 182, p.lla 5019**, seminativo di classe 3, are 30.78, reddito dominicale Euro 31,79, reddito agrario Euro 15,90, con annotazione "p.lla interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010" e mappali fabbricati correlati: foglio 182, p.lla 5276;

**foglio 182, p.lla 404**, seminativo arborato di classe 3, are 37.85, reddito dominicale Euro 37,14, reddito agrario Euro 18,57;

**foglio 182, p.lla 408**, fabbricato urbano da accertare, are 0.80, con annotazione "p.lla interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010" e mappali fabbricati correlati: foglio 182, p.lla 5274;

**foglio 182, p.lla 409**, seminativo di classe 3, are 83.26, reddito dominicale Euro 86,00, reddito agrario Euro 43,00, con annotazione "p.lla interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010" e mappali fabbricati correlati: foglio 182, p.lla 5275;

**I manufatti sono riportati in Catasto Fabbricati** (accatastamento d'ufficio a seguito di accertamento) con i seguenti dati:

**foglio 182, p.lla 5274 sub.1**, categoria D/8, R.C. Euro 1.024,00, con annotazione "rendita presunta attribuita ai sensi dell'art.19, comma 10, del DL 78/2010" e mappale terreno correlato foglio 182, p.lla 408;

**foglio 182, p.lla 5275 sub.1**, categoria D/8, R.C. Euro 12.851,20, con annotazione "rendita presunta attribuita ai sensi dell'art.19, comma 10, del DL 78/2010" e mappale terreno correlato foglio 182, p.lla 409;

**foglio 182, p.lla 5276 sub.1**, categoria D/8, R.C. Euro 8.780,80, con annotazione "rendita presunta attribuita ai sensi dell'art.19, comma 10, del DL 78/2010" e mappale terreno correlato foglio 182, p.lla 5019;

**foglio 182, p.lla 5277 sub.1**, categoria D/8, R.C. Euro 2.304,00, con annotazione "rendita presunta attribuita ai sensi dell'art.19, comma 10, del DL 78/2010" e mappale terreno correlato foglio 182, p.lla 53.

**CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:**

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che:

- la quasi totalità dei manufatti insistenti edilizi risultano tutti realizzati in assenza di un legittimo titolo edilizio (e sono quindi abusivi e non sanabili), essendo ancora

**Dott.ssa Carmela Cecere**

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

non definite due istanze di condono edilizio che si riferiscono solo ad alcuni dei manufatti (sul punto si rinvia alla relazione di stima in atti), ossia: a) istanza di condono ai sensi della Legge 724/1994, prot. n.5207, del 01.03.1995, pratica n. 865 (imputabile forse al locale guardiania); b) istanza di condono ai sensi della Legge 724/1994, prot. n. 7940 del 31.03.1995, pratica n. 1246 (avente ad oggetto la realizzazione di un corpo di fabbrica a piano terra adibito a deposito materiale avente una superficie non residenziale di 234 mq.);

- secondo lo strumento urbanistico vigente all'atto della stima: a) il terreno particella 53 rientra in parte in zona verde con Attrezzature Collettive e in parte in Area Destinata all'Istruzione; b) il terreno particella 404 rientra in parte in zona verde con Attrezzature Collettive e in parte in Zona Residenziale C13; c) la particella 408 rientra in parte in Zona Residenziale C13; d) la particella 409 rientra in parte in Zona Residenziale C11; e) la particella 409 rientra in parte in Zona Residenziale C11 e in parte in zona verde con Attrezzature Collettive;

- non risulta rilasciato certificato di agibilità;

- non risulta agli atti del Comune alcuna ordinanza di abbattimento;

- i corpi di fabbrica riportati in catasto fabbricati sono stati sommariamente censiti d'ufficio e di essi non esiste un'esatta individuazione fisica e, di conseguenza, neanche una rappresentazione grafica;

- i cinque terreni in vendita sono tutti interessati da accertamento da parte dell'Ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Territoriali (in quanto particelle interessate da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010), unitamente ai fabbricati che vi insistono;

- nello stato di fatto i fabbricati sono articolati e disposti all'interno dell'area di sedime, costituito dai terreni particelle 53, 404, 408, 409, 5019, senza soluzione di continuità (sul punto si rinvia alla relazione dell'esperto stimatore in ordine alla necessità di inserimento delle planimetrie catastali);

**Si precisa che la particella 409 è stata oggetto di cessione di cubatura dell'intera volumetria disponibile con Atto di cessione di cubatura del 05.05.1986, trascritto a favore del Comune di Sessa Aurunca ai nn.8922/7648 in data 07.05.1986** (più precisamente, la particella riportata al Catasto Terreni al foglio 182, p.lla 52, successivamente frazionata nelle particelle 409 e 410, risulta oggetto di atto di asservimento al vincolo di inedificabilità per l'intera volumetria per cessione di cubatura per opere da realizzarsi sui terreni foglio 182, p.lla 66-a, 50, 52, 53, 54 e 55 in forza di Concessione Edilizia n.108/1987 del 10.08.1987).

L'esperto stimatore rappresenta, infine, che, da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi effettuati, la particella di terreno 5019 del foglio 182, sembrerebbe gravata – di fatto e non di diritto, in quanto dalle indagini esperite non è emerso un atto al riguardo – da servitù di passaggio in favore della particella 5018, di proprietà di terzi.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

**SERVITÙ E PERTINENZE:**

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive

**Dott.ssa Carmela Cecere**

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Occupati in forza di contratto di locazione non opponibile alla procedura con scadenza naturale al momento del trasferimento dei beni acquistati all'asta.

**PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:**

**Euro 337.500,00**

**OFFERTA MINIMA:**

**Euro 253.125,00**

**LOTTO SECONDO**

**OGGETTO:**

**Piena e intera proprietà di locale commerciale** posto al piano terra del fabbricato ubicato **in Sessa Aurunca** (CE) - frazione Carano - alla via Torquato Tasso, prima traversa.

Il locale in vendita è attualmente adibito a locale per la preparazione di cibi cotti per istituti scolastici ed è composto da servizi igienici con antistanti spogliatoi divisi per genere, piccolo ufficio, locali di deposito, tre vani destinati alla lavorazione di alimenti distinti per tipologia, saletta lavaggio, cucina grande, cucina piccola (per alimenti speciali), saletta confezionamento.

Il locale presenta un accesso alla cucina, un accesso al deposito e un accesso per gli addetti verso gli spogliatoi. Tutti gli accessi sono diretti dalla corte comune.

**CONFINI:**

Confinante a nord-ovest con p.lla 253 (strada), a nord-est con sub.9 (corte comune), a sud-est con sub.12 (altro locale commerciale), a sud-ovest con p.lla 5094.

**DATI CATASTALI:**

Riportato **in Catasto Fabbricati** al **foglio 183, p.lla 5076 sub.11**, z.c. 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 156 mq, rendita catastale Euro 1.466,33, Via Torquato Tasso snc, piano T.

**CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:**

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che:

- per il bene in vendita vi è Concessione Edilizia in Sanatoria n. 946/16 del 26.05.2016, cui è conforme lo stato dei luoghi;
- in data 07.07.2016, il Comune di Sessa Aurunca dichiarava abitabile la porzione di fabbricato oggetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 946/16;
- non risulta agli atti del Comune alcuna ordinanza di abbattimento di opere abusive;
- il bene in vendita ricade in zona verde con attrezzature collettive dello strumento urbanistico vigente all'atto della stima;
- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza/planimetria catastale, in quanto emergono lievissime variazioni di sagoma e di distribuzione planimetrica interna.

**Dott.ssa Carmela Cecere**

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

**SERVITÙ E PERTINENZE:**

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

In particolare nella vendita sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni ed in particolare sulla corte comune, censita in Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, distinto al foglio 183 p.lla 5076 sub.9.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Occupato in forza di contratto di locazione registrato in data 11.02.2016.

**PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:**

**Euro 97.500,00**

**OFFERTA MINIMA:**

**Euro 73.125,00**

**LOTTO TERZO**

**OGGETTO:**

**Piena e intera proprietà di locale commerciale** posto al piano terra del fabbricato ubicato **in Sessa Aurunca (CE)** - frazione Carano - alla via Torquato Tasso, prima traversa.

Il locale è composto da un ampio ambiente adibito ad area espositiva, un ufficio e un servizio igienico. Esso presenta due accessi dalla corte e una porta che dall'interno conduce ad un locale adiacente (quest'ultima, tuttavia, dovrà essere chiusa, al fine di inibire il collegamento tra due unità indipendenti l'una dall'altra).

**CONFINI:**

Confinante a nord-ovest con sub.11 (altro locale commerciale), a nord-est con sub.9 (corte comune), a sud-est con sub.13 (capannone), a sud-ovest con p.lla 5094.

**DATI CATASTALI:**

Riportato **in Catasto Fabbricati** al **foglio 183, p.lla 5076 sub.12**, z.c. 1, categoria C/1, classe 4, consistenza 105 mq, rendita catastale Euro 1.149,63, Via Torquato Tasso snc, piano T.

**CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:**

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che:

- per il bene in vendita vi è Concessione Edilizia in Sanatoria n. 946/16 del 26.05.2016, cui è conforme lo stato dei luoghi;
- in data 07.07.2016, il Comune di Sessa Aurunca dichiarava abitabile la porzione di fabbricato oggetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 946/16;
- non risulta agli atti del Comune alcuna ordinanza di abbattimento di opere abusive;
- il bene in vendita ricade in zona verde con attrezzature collettive dello strumento urbanistico vigente all'atto della stima;

**Dott.ssa Carmela Cecere**

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza/planimetria catastale, in quanto emergono lievissime variazioni di sagoma e di distribuzione planimetrica interna.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

**SERVITÙ E PERTINENZE:**

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

In particolare nella vendita sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni ed in particolare sulla corte comune, censita in Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, distinto al foglio 183 p.lla 5076 sub.9.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Libero.

**PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:**

**Euro 67.500,00**

**OFFERTA MINIMA:**

**Euro 50.625,00**

**LOTTO NONO**

**OGGETTO:**

**Piena e intera proprietà di appartamento** posto al primo piano del fabbricato ubicato **in Sessa Aurunca** (CE) - frazione Carano - alla via Torquato Tasso snc.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina (con piccolo ripostiglio interno), disimpegno, bagno con antibagno, tre camere e balcone.

**CONFINI:**

Confina a nordovest con sub.7 (corte comune), a nord-est con sub.8 (scala condominiale), a sud-est con p.lla 12, a sud-ovest con sub.4 (altro appartamento).

**DATI CATASTALI:**

Riportato **in Catasto Fabbricati** al **foglio 183, p.lla 5077 sub.3**, z.c. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale Euro 369,27, Via Torquato Tasso snc, piano 1.

**CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:**

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che:

- per il bene in vendita risulta rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.923/15 del 01.07.2015;
- non risulta agli atti del Comune alcuna ordinanza di abbattimento di opere abusive;
- non risulta rilasciato certificato di agibilità;
- il bene in vendita ricade in parte in Zona Residenziale B3 e in parte in Zona verde con Attrezzature Collettive dello strumento urbanistico vigente all'atto della stima;
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza/planimetria catastale.

**Dott.ssa Carmela Cecere**

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

**SERVITÙ E PERTINENZE:**

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

In particolare nella vendita sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni ed in particolare sulla corte comune, censita in Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, distinto al foglio foglio 183 p.lla 5077 sub. 7 (comune ai subb. 1-2-3-4-5-6) e sulla scala condominiale, censita in Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, distinto al foglio 183 p.lla 5077 sub. 8 (comune ai subb. 1-3-5).

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Occupato in forza di contratto di locazione registrato in data 20.10.2016.

**PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:**

**Euro 67.500,00**

**OFFERTA MINIMA:**

**Euro 50.625,00**

Ogni immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

\*\*\*\*\*

**PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI  
DISTRIBUZIONE**

Si avvisano i creditori (precedente ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato (anche a mezzo e-mail) **entro 30 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.**

In caso di aggiudicazione solo di alcuni dei lotti in vendita, tale onere è previsto solo nel caso in cui il GE abbia espressamente autorizzato la predisposizione di un riparto parziale.

Alla precisazione del credito dovranno essere tassativamente allegati i seguenti atti: a) precisazione del credito secondo il modello predisposto dall'ufficio; b) specifica analitica delle spese e delle competenze maturate in favore del difensore del creditore; c) documenti giustificativi delle eventuali spese in prededuzione ex art. 2770 cc; d) eventuale nota d'iscrizione ipotecaria relativa al credito; e) documentazione attestante l'esito infruttuoso della preventiva esecuzione mobiliare in caso di crediti di cui si chiede la collocazione privilegiata sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, comma 2 e 3 c.c. (in mancanza il credito sarà considerato chirografario); f) dichiarazione delle modalità di pagamento delle somme assegnate in sede di riparto e indicazione delle eventuali coordinate bancarie del conto corrente su cui accreditare le stesse, tenendo presente che il

**Dott.ssa Carmela Cecere**

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

---

conto corrente dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione di difensori e di terzi.

Aversa, 24 luglio 2024.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
Dott.ssa Carmela Cecere