

Avv. Carla Pepe

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

Il Professionista delegato **Avv. Carla Pepe**, con studio in Caserta alla Via Tescione n.81, iscritto nell'Albo dell'Ordine degli Avvocati di Santa Maria Capua Vetere (CE);

- vista la delega del G.E., dott. Emiliano Vassallo, del 19.02.2026 ex lege 302/98;

- letti gli atti del processo esecutivo **n.156/2025**, promosso da

Srl contro (nato a - il), giusto atto di pignoramento del 30.05.2025, trascritto in data 02.07.2025 ai nn.26847/21055;

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

**AVVISA CHE IL GIORNO
11 GIUGNO 2026 alle ore 11:30
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.astetelematiche.it**

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 23.59 del giorno 10 GIUGNO 2026.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per la formulazione dell'offerta è necessario che l'offerente sia munito di firma digitale e di casella di posta elettronica certificata. A pena di inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dal soggetto offerente utilizzando un certificato di firma digitale in

corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo 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).

Il "presentatore dell'offerta" non potrà presentare – nell'ambito della medesima vendita - ulteriori offerte, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

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 che agisce quale procuratore speciale dell'offerente;
- 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.;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo pec risultante da pubblici elenchi o la elezione di un domicilio digitale speciale ai sensi dell'art.174 disp. att. cpc novellato dal D.lgs 31.10.2024 n.164.

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 di Santa Maria Capua Vetere" ed avente il seguente **IBAN**

IT93 X 08987 74840 0000 0010 4781

Il bonifico (nella cui causale va indicato il lotto per cui si partecipa) 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

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 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 **offerta, 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](http://giustizia.com) 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 (carla.pepe@pec.studiolegaleassociatopepe.it).

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.astetelematiche.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;

- 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.astetelematiche.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 potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara e 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, entro il termine indicato in offerta (che non dovrà essere comunque superiore a 120 giorni): a) **a versare l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione** (dedotta la cauzione prestata); b) **a versare 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; c) **a fornire a pena di decadenza**, con dichiarazione scritta, al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art.22 del decreto legislativo 231/2007, ai sensi dell'art.585 ultimo comma c.p.c. e 587 c.p.c. (**dichiarazione antiriciclaggio**).

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 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.

L I B E R A Z I O N E I M M O B I L E

Il rilascio del bene in favore dell'aggiudicatario sarà effettuata a cura del custode giudiziario, a meno di esonero espresso da parte dell'aggiudicatario/assegnatario.

A D E M P I M E N T I P U B B L I C I T A R I

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

- **Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c. primo comma;**
- **Inserimento**, unitamente alla perizia di stima **su rete Internet agli indirizzi**
www.astegiudiziarie.it , **www.astalegale.net** , **www.asteimmobili.it** ,

Avv. Carla Pepe

www.portaleaste.com , **www.publicomonline.it** almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- **Distribuzione di n.200 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;

- **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;

- **Pubblicazione** - tramite il servizio "Social Media Marketing" fornito da Aste Giudiziarie InLinea SpA - dell'annuncio di vendita all'interno della pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla società sui principali Social Media (**Facebook e Instagram**), almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- **Realizzazione del Virtual Tour 360°** e pubblicazione dello stesso su **www.astegiudiziarie.it** e **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, Avv. Carla Pepe** (tel. 0823.362526), inoltrando richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO PRIMO

OGGETTO - CONFINI - DATI CATASTALI:

Piena ed intera proprietà dei seguenti immobili ubicati in **Sessa Aurunca (CE)** alla località Renaro:

▪ **ABITAZIONE** costituita da fabbricato indipendente articolato su due piani fuori terra, con spazio esterno, giardino, locali deposito e cantina.

Il piano terra è composto da soggiorno/ingresso, cucina, sala disimpegno, soggiorno, disimpegno, lavanderia, bagno e ripostiglio. Il primo piano è composto da quattro camere da letto, di cui una con cabina armadio e bagno interno, bagno, ripostiglio e due disimpegni, terrazzino.

Il deposito per attrezzi consiste in un semplice locale rettangolare, realizzato in muratura e coperto con un tetto a falda. Adiacente vi è un ulteriore deposito, chiuso per tre lati e aperto sul quarto, realizzato con struttura mista in muratura e cemento armato, adibito a ricovero mezzi. Al piano sottostante vi è la cantina seminterrata, accessibile dalla piccola rampa e consistente in due locali paralleli e comunicanti tra loro. Accanto, infine, vi è una tettoia, il cui spazio è stato ricavato dalla copertura dello spazio compreso tra il deposito e la muratura di confine.

Confina, nell'insieme, a nord con p.lla 5084, ad est con p.lla 5103 sub.4, a sud con p.lla 6, p.lla 5084 e p.lla 5089, ad ovest con p.lla 5084.

Riportata in **Catasto Fabbricati al foglio 213 particella 5103 sub.1**, z.c. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 13 vani, rendita euro 892,95, Località Renaro n.SNC, piano S1-T-1.

▪ **STALLA** costituita da un fabbricato realizzato con struttura in muratura portante di tufo e copertura a tetto a due falde con struttura in acciaio e manto in lamiera. Consiste in un unico locale rettangolare, diviso nella corsia centrale, destinato al transito dei mezzi, e dalle due corsie laterali destinate al ricovero del bestiame. La superficie interna è di 250 mq

circa. Nell'unità rientrano anche i pollai e la tettoia in acciaio disposti lungo il confine. Confina, nell'insieme, a nord con p.lla 5084, a sud, ad est e ad ovest con particella 5103 sub.4.

Riportata **in Catasto Fabbricati al foglio 213 particella 5103 sub.2**, z.c. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 297, rendita euro 644,23, Località Renaro n.SNC, piano T.

▪ **MAGAZZINO** costituito da un piccolo manufatto rettangolare in cemento armato, integrato nella tettoia esterna coperta con lamiera metallica, realizzata con pilastri in cemento armato e in parte con pilastri in acciaio. Al lato del manufatto vi è uno spiazzo scoperto, delimitato per due lati dalla muratura in mattone, un tempo coperto con una tettoia la cui struttura non è più presente.

Confina a nord ed a sud con p.lla 5103 sub.4, a sud e ad est con p.lla 182, ad ovest con p.lla 5103 sub.4.

Riportato **in Catasto Fabbricati al foglio 213, particella 5103 sub.3**, z.c. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 565, rendita euro 1.225,55, Località Renaro n.SNC, piano T.

▪ **CORTILE** (bene comune non censibile) riportato **in Catasto Fabbricati al foglio 213 particella 5103 sub.4, bene comune non censibile.**

▪ **TERRENO** agricolo avente superficie catastale pari a mq.874.

Confina a nord con p.lla 5103 e p.lla 5055, a sud con p.lla 5077, ad est con p.lla 2055 e 5077, ad ovest con p.lla 5078.

Riportato **in Catasto Terreni al foglio 213 particella 264**, seminativo di classe 4, are 08.74, r.d. euro 5,87, r.a. euro 4,29.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- in ordine alla legittimità urbanistica dei beni in vendita: a) il fabbricato comprendente l'abitazione è di epoca antecedente il 1942 e non sono stati rinvenuti titoli edilizi; secondo lo stato attuale, il fabbricato originario è stato ristrutturato ed ampliato con la realizzazione del primo piano, senza autorizzazione edilizia; b) i depositi presenti nello spazio esterno e il magazzino sub.3 sono privi di titolo edilizio; c) la stalla distinta con il sub.2 è stata realizzata in virtù di Concessione per l'esecuzione di lavori edili n.90/85 del 25.10.1985 e successivo Permesso di Costruire n.99 del 21.12.2004, cui lo stato dei luoghi è difforme per il diverso posizionamento e dimensione delle aperture;

- sul fondo originario su cui sono stati edificati i beni è stato imposto il vincolo di inedificabilità con atto per notar Federico Girfatti di Sessa Aurunca del 21.02.1986 rep. n.80552/15796, trascritto il 24.02.1986 ai nn.3772/2360 che impedisce la realizzazione di altre costruzioni ad uso abitativo (sul punto si rinvia integralmente al quesito n.6 della relazione di stima in atti);

- in ordine alla possibile sanabilità delle difformità rilevate: a) per il fabbricato sub.2 le modifiche delle aperture esterne (finestre e portelloni) sono regolarizzabili ai sensi dell'art.36 bis del D.P.R. 380/2001 con S.C.I.A. in sanatoria; b) per l'abitazione (sub.1) ed il deposito (sub.3), stante i vincoli di inedificabilità imposti sul fondo, non sussistono le condizioni per la regolarizzazione delle difformità; c) i beni in vendita non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985);

- il terreno in vendita ricade in zona E- AGRICOLA del Programma di Fabbricazione vigente all'atto della stima ed in zona E1 Agricola naturale di riqualificazione e recupero ambientale e paesistico secondo le previsioni del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)

Avv. Carla Pepe

adottato all'atto della stima;

- lo stato di fatto dei beni in vendita presenta alcune differenze rispetto alle planimetrie catastali inerenti la composizione interna delle unità e le aperture (sul punto si rinvia integralmente al quesito n.3 della relazione di stima in atti);

- non vi è certificato di agibilità;

- le unità non sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica.

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.

Vi è costituzione vincolo di inedificabilità derivante da atto per notar Federico Girfatti di Sessa Aurunca del 21.02.1986 rep. n.80552/15796, trascritto il 24.02.1986 ai nn.3772/2360, a favore del COMUNE DI SESSA AURUNCA gravante il fondo rustico denominato "Renaro" in agro di Piedimonte di Sessa Aurunca, distinto al N.C.T. al foglio 213 particella 6/b (are 7,21), 7/b (are 56,01) e 28/b (are 8,74).

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni sono occupati dall'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 220.000,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 165.000,00

LOTTO SECONDO

OGGETTO - CONFINI - DATI CATASTALI:

Piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato ubicato in Sessa Aurunca (CE) alla località Renaro, composto dai seguenti immobili:

▪ **DEPOSITO** al piano terra, attualmente adibito ad uso residenziale, composto da soggiorno e cucina. Si evidenzia che nello stato di fatto la porzione in vendita la piano terra (sub.1) risulta fuso con la restante porzione (sub.2) non oggetto di vendita e di proprietà aliena (fusione che riguarda anche gli impianti).

Confina a nord, a est e a ovest con spazio esterno, a sud con p.la 5090 sub.2.

Riportato in **Catasto Fabbricati** al **foglio 213 particella 5090 sub.1**, z.c. 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 77 mq, rendita euro 143,16, Via Renaro fraz. Piedimonte n.snc, piano T.

▪ **ABITAZIONE** al piano primo composta da corridoio/ingresso, cinque camere da letto, tre delle quali con bagno interno, bagno, terrazzo coperto e balcone. Si evidenzia che all'attualità l'abitazione ha accesso unicamente dal corpo scala ricadente su altro subalterno non in vendita, per cui di fatto è da ritenersi privo di ingresso autonomo.

Confina a nord, a sud, a ovest con spazio esterno, a est con corpo scala.

Riportata in **Catasto Fabbricati** al **foglio 213 particella 5090 sub.3**, z.c. 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita euro 440,28, Via Renaro fraz. Piedimonte n.snc, piano T-1.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- il fabbricato di cui fanno parte i beni in vendita è stato realizzato in virtù di concessione edilizia in sanatoria n.408/D del 07.01.2003, cui non è conforme lo stato dei luoghi in quanto, rispetto al titolo, il fabbricato è stato trasformato in un'abitazione unifamiliare, con la fusione delle due unità in vendita con una terza estranea alla presente procedura; in particolare, il deposito al piano terra (sub.1) è difforme per la variazione di destinazione d'uso, per la divisione in due locali e le modifiche delle aperture; l'unità al primo piano (sub.3) è difforme per la diversa divisione interna, la realizzazione dei bagni, la modifica delle aperture, la maggiore dimensione del terrazzo e la demolizione della scala esterna di accesso (con le modifiche apportate, il sub.3 ha accesso unicamente dal corpo scala ricadente su altro subalterno non in vendita, per cui di fatto è da ritenersi privo di ingresso autonomo);
 - in considerazione delle difformità urbanistiche rilevate, per le unità in vendita va ripristinato lo stato dei luoghi previsto dalla concessione (sul punto, anche in relazione alla possibile regolarizzazione delle difformità, si rinvia integralmente al quesito n.6 della relazione di stima in atti);
 - i beni in vendita non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985);
 - non vi è certificato di agibilità;
 - i beni in vendita ricadono in zona E- AGRICOLA del Programma di Fabbricazione vigente all'atto della stima ed in zona E1 Agricola naturale di riqualificazione e recupero ambientale e paesistico secondo le previsioni del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottato all'atto della stima;
 - lo stato di fatto dei beni in vendita presenta alcune differenze rispetto alle planimetrie catastali inerenti la composizione interna delle unità e le aperture, oltre alla destinazione (sul punto si rinvia integralmente al quesito n.3 della relazione di stima in atti);
 - i beni in vendita non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)
- 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.

Si evidenzia che all'immobile in vendita si accede da un viale gravato da servitù di passaggio (il viale è quello posto tra le particelle 5103 e 264, e le particelle 5055 e 182.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupati senza titolo.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 97.000,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 72.750,00

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.

Caserta, 16 marzo 2026.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

