

TRIBUNALE di Santa Maria Capua Vetere
Ufficio Esecuzioni

AVVISO di VENDITA

Il dott. Francesco Russo, commercialista in Casoria - studio professionale Via Eleonora Pimentel Fonseca, civico 10 - professionista delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591/bis C.p.c.;

- visto l'ordinanza di delega resa in data 08 maggio 2024 G.E. Dott. Roberto Peluso;
- preso atto del provvedimento del G.E., reso in data 24.06.2024, ove si invita il professionista delegato a procedere con la vendita del **Lotto Primo** riservando al prosieguo ogni valutazione in ordine al lotto secondo;
- letti gli atti della procedura esecutiva n. 56/2022 R.G.E. "Amco - Asset Management Company S.p.a. contro Omissis" esperita giusto atto di pignoramento notificato in data 01/03/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 07.04.2022 ai nn. 13430/10590;
- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.p.c., reitera l'esperimento di Vendita (**2° Esperimento prezzo ribassato**)

AVVISA

- che il **giorno 09 settembre 2026 alle ore 9,30** e seguenti, presso la sala Aste Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, si procederà a vendita senza incanto modalità telematica (con eventuale gara in modalità asincrona) della consistenza immobiliare (Lotto Primo) e al prezzo in calce descritti, alle condizioni sotto riportate, sottoposta a esecuzione giusto atto di pignoramento innanzi indicato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
BENI IN VENDITA

LOTTO Unitario

Lotto Primo Diritto piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sul fabbricato in Giano Vetusto a Uso Catastale Misto - Commerciale e Residenziale - catastalmente Strada Provinciale 175 SNC, in situ Via Pignataro n. 6, Località Via Fora NCEU: Foglio 15, P.LLA Fabbricati 5094, Sub 2 /D8/Piano terra - Sub 3/A2/ piani terra - primo (Cfr. Elaborato peritale, pag.1.)

Fabbricato di tipo commerciale: F.lio 15, part. 5094, sub 2, cat. D8, Rendita urbana euro 4.764,98, Strada Provinciale 175 snc, Piani T-I

Appartamento di tipo civile: F.lio 15, part. 5094, sub 3, cat. A/2, classe 4, **consistenza vani 13**, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 356, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 345, Rendita urbana 1.074,23, Strada Provinciale 175 snc, Piani T-I

Confini p.lla fabbricati 5094 nella sua interezza

a Nord/Est per aderenza e affaccio diretto con Via Pietravairano 6 (catastalmente Strada Provinciale 175 snc), con p.lle terreni 5098 e 5096/f.lio 15

a Sud/Est per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni 5096/f.lio 15

a Sud/Ovest per aderenza e affaccio diretto con p.lle terreni 5096 e 116/f.lio 15

a Nord/Ovest per aderenza e affaccio diretto con p.lle terreni 5098 e 116/f.lio 15



Il progetto nel suo insieme destinato a residenza padronale corredata da un centro di allevamento e maneggio di cavalli, all'interno di un ampio appezzamento di terreni in Giano Vetusto, esteso complessivamente circa mq 29.750, nasce da una iniziativa promossa dal - titolare unico ed esclusivo del complesso fondiario e urbano-, in forza di Permesso di Costruire n. 16/2012, all'esito di un complesso iter urbanistico di permessi e relative varianti.

Ai fini della *legittimazione urbanistica* del compendio urbano, la quadratura fondiaria complessiva, unitamente ad un nucleo rurale residenziale preesistente /ex p.lla 34/mq 202, vengono interamente asserviti all'edificazione delle due predette unità urbane:

- Fabbricato residenziale/Lotto 1/p.lla 5094/ sub 2- sub 3/P.T-I
- Fabbricato pertinenziale accessorio all'attività agricola /Lotto 2/P.lla 5100 /sub 1-2, P.T-S1

Il pignoramento, tuttavia, agendo unicamente sulle due unità urbane (tra l'altro per il Lotto 2 in assenza d'iscrizione ipotecaria), ha estromesso dall'offerta giudiziale l'intero compendio fondiario, snaturando radicalmente la prospettiva originaria dell'intervento insediativo, le aspirazioni e la logica di un'operazione impegnativa sul profilo economico, brillante e visionaria sul piano progettuale e architettonico, con risvolti importanti sul piano imprenditoriale, all'interno di un contesto eccezionalmente ameno e pregiato dal punto di vista naturalistico e paesaggistico, mutilando alla base il rapporto sinergico tra le diverse parti, determinando, per conseguenza, il deprezzamento funzionale e venale di ciascun bene componente, con particolare riguardo alla scuderia /Lotto 2/p.lla 5100/Sub 1/P.T.

Descrizione Lotto 1.

Il lotto 1 si compone di due unità - SUB 2/P.T-I e SUB 3/P.T-I - porzioni della p.lla fabbricati 5094:

- urbanisticamente legittimata nell'univoca destinazione residenziale padronale
- catastalmente denunciata ad uso commerciale /sub 2/P.T-I e ad uso residenziale sub 3/P.T-I
- di fatto solo parzialmente impiegata a showroom, localizzato nella tettoia verandata del sub 2/P.T.; la restante porzione immobiliare non risulta né abitata né ulteriormente impiegata al predetto uso commerciale.

omissis

- Dati catastali e Confini-

Confini singoli subalterni

Sub 2/Piano terra e primo

Confini sub 2/p.lla 5094/piano terra

- a Nord/Est per aderenza e affaccio diretto con area ornamentale p.lla terreni /fabbricati 5094/flio 15 e per aderenza e/o affaccio diretto con sub 3/P.T/p.lla 5094/flio 15
- a Sud/Est per aderenza e affaccio diretto con area ornamentale p.lla terreni /fabbricati 5094/flio 15
- a Sud/Ovest per aderenza e affaccio diretto con area ornamentale p.lla terreni /fabbricati 5094/flio 15
- a Nord/Ovest per aderenza e affaccio diretto con area ornamentale p.lla terreni /fabbricati 5094/flio 15 e per sola aderenza orizzontale con sub 3/P.T/p.lla 5094/flio 15

Confini sub 2/p.lla 5094/piano primo/locale di sgombero

- a Nord/Est per aderenza verticale e affaccio diretto con area ornamentale p.lla terreni /fabbricati 5094/flio 15
- a Sud/Est per aderenza verticale e affaccio diretto con area ornamentale p.lla terreni /fabbricati 5094/flio 15
- a Sud/Ovest per aderenza orizzontale con sub 3/P.I/p.lla 5094/flio 15
- a Nord/Ovest per aderenza orizzontale con sub 3/p.lla 5094/flio 15 (P.T e terrazzo P.I)



Sub 3/Piano terra e primo

Confini sub 3/p.lla 5094/piano terra

- a Nord/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con area ornamentale p.lla terreni /fabbricati 5094/flio 15
- a Sud/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con area ornamentale p.lla terreni /fabbricati 5094/flio 15 e per sola aderenza orizzontale con sub 2/P.T/p.lla 5094/flio 15
- a Sud/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con sub 2/P.T/p.lla 5094/flio 15
- a Nord/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con area ornamentale p.lla terreni /fabbricati 5094/flio 15

Confini sub 3/p.lla 5094/piano primo

- a Nord/Est per aderenza orizzontale con sottotetto sub 2/P.T./flio 15, per aderenza verticale e affaccio diretto con area ornamentale terranea p.lla terreni /fabbricati 5094/flio 15
- a Sud/Est per aderenza orizzontale (del terrazzo) con sottotetto sub 2/P.T./flio 15 e per affaccio diretto su tetto a copertura dello stesso, per affaccio diretto sulla falda di copertura del sottoposto sub 2/P.T./flio 15
- a Sud/Ovest per parziale aderenza con falda di copertura sub 2/P.T., per aderenza verticale e affaccio diretto con area ornamentale terranea p.lla terreni /fabbricati 5094/flio 15
- a Nord/Ovest per aderenza e affaccio diretto con area ornamentale p.lla terreni /fabbricati 5094/flio 15

Il **fabbricato - assentito nell'univoco uso residenziale** - è accessibile da Via Pietravairano n. 6 (ingresso principale al complesso fondiario e urbano e unico accesso carrabile alla p.lla 5094) a mezzo ampia cancellata in ferro battuto immettente in una sorta di piazzola interna pavimentata: come già accennato, il vialetto di accesso e la predetta piazzola ricadono in parte su p.lla 5094 staggita, in parte su p.lla 5096 aliena al pignoramento (sebbene in medesima titolarità della parte debitrice esecutata)

omissis

Il **corpo** abitativo è frutto di un intervento di **ristrutturazione e ampliamento** di un preesistente nucleo rurale in muratura portante sviluppato su 2 livelli - terra e primo - a cui viene **accostato** un nucleo di nuova edificazione in c.a. (cemento armato), parimenti sviluppato su 2 livelli, opportunamente distanziati con apposizione di giunto di cm 10, secondo le normative antisismica.

Il **piano terra, nel suo insieme - nucleo preesistente ristrutturato + nucleo di ampliamento** - ospita la zona giorno articolata in:

- corpo baricentrico di rappresentanza - saloni e studio con relativo corpo servizi/ wc
- corpo laterale di servizio fronte N/E, estroflesso dalla volume principale, accoglie l'area cucina/pranzo e relativi servizi (wc e dispensa)

Il **piano primo, nel suo insieme - nucleo preesistente ristrutturato + nucleo di ampliamento** - ospita la zona notte articolata in:

- *corpo baricentrico: n. 7 camere da letto di ampio respiro, con rispettivi bagni esclusivi*
- *corpo laterale fronte N/E, estroflesso dal volume principale e accogliente:*
- *un mini appartamento mansardato in sottotetto corredato da cucinino e bagno esclusivi, catastalmente porzione del sub 2/P.I*
- *un terrazzo a livello corredato da scala a chiocciola per l'accesso al lastrico solare di copertura, catastalmente porzione del sub 3/P.I*

I **due livelli abitativi principali** sono collegati unicamente a mezzo *scala interna a rampante unico* ubicata nell'area di ampliamento, catastalmente parte del medesimo sub 3/P.T-I

Il **miniappartamento mansardato sub 2/P.I** è collegato agli interni terranei del medesimo sub 2 a mezzo scala a chiocciola



La struttura abitativa, nel suo insieme, è corredata da:

Ampia tettoia terranea elevata per un solo piano fuori terra e circunte il fabbricato sui fianchi S/E e S/W, frutto della legittima chiusura in vetro e muratura di un originario patio aperto, a copertura di un ampio *parterre* antistante e laterale diviso in due aree a quote dislivellate rispettivamente ml + 0,00 e ml + 1,40 circa, sorretta da un robusto ordito in ferro e tegolato di coppi di terracotta. La tettoia in oggetto, parte significativa del complesso residenziale e specifica porzione catastale del sub 2/P.T, urbanisticamente destinata a zona relax, svago, sport, forno, cucina, è frutto di sostituzione e ampliamento di un preesistente pergolato.

Area ornamentale terranea a perimetrazione del fabbricato, in parte piantumata in parte pavimentata.

Le coperture ai vari livelli sono in prevalenza eleganti tetti a falda singola o doppia in tegolato di coppi di terracotta su orditi metallici, di ottima esecuzione.

L'intero compendio fondiario è recintato con diaframmi murari cui sono giustapposte robuste e pregevoli cancellate metalliche

L'architettura del fabbricato residenziale, nel suo insieme, è armonica ed equilibrata, la compagine prospettica minuziosamente curata la distribuzione interna ben concepita e rifinita: il tutto, inserito in un incantevole contesto paesaggistico e naturalistico, restituisce una dimensione abitativa di assoluto rilievo.

omissis

Si computano le superfici interne ed esterne nelle *consistenze e destinazioni* legittime e/o legittimabili sul piano urbanistico, opportunamente computate secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio

P.IIa 5094/Piano terra abitativo (sub 2/P.T + sub 3/P.T)

Quadratura commerciale interna abitativa complessiva = mq 621,41 = mq 621,41 * 100%

Quadratura netta esterna = mq 1.471/superficie fondiaria catastale p.IIa terreni 5094 – mq 621,41 /ingombro fabbricato = mq 849,59

Quadratura netta esterna omogeneizzata agli interni abitativi = mq 849,59 * 15% della superficie abitativa, in ragione delle pregevoli caratteristiche intrinseche dell'area ornamentale terranea, in parte pavimentata in parte a verde, dell'ottimo stato di conservazione, dell'apporto primario alla vivibilità degli interni, e, altresì dell'ampiezza della superficie = mq 127,43

P.IIa 5094/Piano primo abitativo + locale di sgombero non abitativo (sub 3 /P.I + sub 2/P.I)

Quadratura commerciale interna abitativa sub 3/P.I = mq 250,46 = mq 250,46 * 100%

Quadratura commerciale interna NON abitativa/sottotetto sub 2/P.I = mq 42,84

Quadratura commerciale interna NON abitativa/sottotetto sub 2/P.I omogeneizzata agli interni abitativi = mq 34,37 = mq 42,84 * 80% della superficie abitativa interna, in ragione delle pregevoli caratteristiche intrinseche del bene - ampiezza di superficie e volumetria, elevata illuminazione, comoda fruibilità, pregevoli affacci, ottimo stato di conservazione

Quadratura netta esterna P.I = mq 59,06 + mq 1,10 = mq 60,16

Quadratura netta esterna omogeneizzata agli interni abitativi = mq 59,06 * 35% + mq 1,10 * 0,20 = mq 20,67 + mq 0,22 = mq 20,89

P.IIa 5094/Piano secondo (sub 3/P.II)

Quadratura netta esterna /lastrico solare sub 3/P.II = mq 116,13

Quadratura netta esterna omogeneizzata agli interni abitativi = mq 116,13 al 10% della superficie abitativa = mq 11,61

Quadratura commerciale globale oggetto di stima /LOTTO 1.

$mq\ 621,41 + mq\ 127,43 + mq\ 250,46 + mq\ 34,37 + mq\ 20,89 + mq\ 11,61 = mq\ 1.066,17$
approssimabile a mq 1.066

per la DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1, si rinvia a quanto rilevato nell'elaborato peritale dell'esperto estimatore pag. 17 e seg. che forma parte integrale e sostanziale del presente avviso di vendita.

omissis



In ordine alla disamina Catasto Fabbricati, l'esperto estimatore Arch. Paola Miraglia, nell'elaborato reso, in risposta al quesito formulato, a pag. 75 e seg. testualmente riferisce:

LOTTO 1.

Analisi di Conformità al Catasto Terreni tra dati catastali attuali e stato dei luoghi rinvenuti in situ

Catasto Terreni - Comune di Giano Vetusto

F.lio 15, p.lla 5094

Impianto terreni attuale - Vax/2022 stampata in data 23.11.2022 - prot. n. T3476491/2022

Visura storica terreni - **F.lio 15, p.lla 5094**, qualità ente urbano, superficie catastale **mq 1.471**

Assenza di dati soggettivi in Visura:

- Assenza di dati i catastali soggettivi identificativi della titolarità ATTUALE del terreno in oggetto in capo al debitrice eseguita titolare del **diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota interna in regime di separazione legale**. Ai fini della **corretta intestazione attuale e storica del terreno si rimanda alla disamina ipotecaria approntata in apertura (Disamina della completezza della certificazione ipocatastale agli atti)**

Conformità oggettiva in Visura:

- **Piena conformità sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2023, in merito a: foglio, p.lla, estensione, qualità urbana**

Per ogni altro chiarimento in merito alla derivazione catastale della p.lla 5094 si rimanda alla relativa disamina catastale approntata in prefazione.

Conformità oggettiva in VAX

Dalla mera sovrapposizione dei luoghi in situ ai luigi catastali di cui alla vax /2022 , si rileva l'assenza di demarcazione dei confini catastali della p.lla 5100 e la reciproca osmosi tra le p.lle limitrofe, in titolarità del medesimo debitore eseguita

omissis

- DISAMINA CATASTO FABBRICATI -

**Analisi di Conformità al Catasto Fabbricati del comune di Giano Vetusto
tra dati catastali attuali e stato dei luoghi rinvenuti in situ**

Catasto Fabbricati - Comune di Giano Vetusto

F.lio 15, p.lla 5094

- **Visura storica fabbricati - F.lio 15, p.lla 5094, SUB 2/D8/P.T-I**
- **Scheda planimetrica catastale - F.lio 15, p.lla 5094, SUB 2/D8/P.T-I del 23.01.2013 prot. CE0015524**
- **Visura storica fabbricati - F.lio 15, p.lla 5094, SUB 3/A2/P.T-I**
- **Scheda planimetrica catastale - F.lio 15, , p.lla 5094, SUB 3/A2/P.T-I del 23.01.2013 prot. CE0015524**

SUB 2/D8 /P.T-I

Disamina dati di visura

Piena conformità soggettiva attuale:

- **Piena conformità sul piano soggettivo attuale in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore della parte eseguita titolare del **diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota interna in regime di separazione legale** sul bene, a far data dal 30.06.2009, giusta atto di compravendita del 30.06.2009 Rep. 96917 Racc. 57605 per notar Raffaele Orsi in SMCV, trascritto in data 03.07.2009 ai nn. 31453/19974.**

Piena conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai luoghi in situ:

- **Piena conformità sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene: f.lio, p.lla, subalterno, categoria commerciale e relativa rendita, altezza di piano a meno della toponomastica cristallizza alla generica indicazione di Strada Provinciale 175 snc in luogo di Via Pietravairano n. 6.**



Correttamente sono indicati tutti i passaggi catastali trasformativi del bene, dichiarati tra 2008 e 2013 dagli ultimi due titolari
- omissis-

N.B.

Sub 2/piano terra: Come meglio esposto nella disamina urbanistica, la destinazione d'uso commerciale in categoria D8 assunta dal bene con denuncia del 2013 e conformemente riscontrata in situ per il solo piano terra, NON è conforme alla destinazione abitativa assentita con giusto titolo urbanistico - PdC n. 16/2012.

Sub 2/piano primo: La porzione del sub 2 ubicata al piano primo - sottotetto -:

- di fatto è stata rinvenuta ad uso abitativo opportunamente corredata da cucinino
- urbanisticamente è assentita ad uso locale di sgombro mansardato annesso alla residenza
- catastalmente è dichiarato nell'uso commerciale

In ragione dell'insanabilità del predetto uso commerciale in alcun regime, si rileva la necessità - per l'aggiudicatario - di modificare l'inquadramento funzionale riportandolo alla legittima destinazione abitativa denunciata negli atti urbanistici e, più opportunamente, nella categoria Villino A7 in luogo della destinazione residenziale civile A2 attribuita nel 2013 all'attiguo sub 3

La modifica di categoria funzionale da commerciale a residenziale comporterà un prevedibile decremento di rendita.

Infine, parimenti, nel 2013 si dichiara la variazione x divisione (e ultimazione) del fabbricato unitario: trattasi di "frazionamento catastale" e "non materiale" del fabbricato in due subalterni, non sostenuto da pratica urbanistica abilitativa in quanto non accompagnato da opere edili di effettiva separazione materiale dei beni generati

Disamina dati grafici di scheda

Confronto tra luoghi in situ/2022/2023 e scheda catastale del 2013

Premessi taluni lievissimi disallineamenti grafici, per quanto concerne la raffigurazione catastale del sub 2 - a parità di accessi, sagoma, perimetrazione, superficie utile - netta e lorda -, impianto distributivo, configurazione prospettica, altezza di piano - si rileva unicamente:

- Parziale incongruenza di altezza netta d'interpiano della tettoia terranea lato S/W: H max interna ml 2,81 in luogo di H ml 4,45 dichiarata; sostanziale conformità delle altezze di como e falda nelle restanti porzioni
- Disallineamento dimensionale e ubicativo del tetto a copertura dell'area forno/cucina: catastalmente la falda trasla in direzione N/W con spostamento dell'imposta della linea di colmo e di gronda
- Assente rappresentazione e/o erronea indicazione di taluni salti di quota interni
- Approssimativa indicazione di talune altezze nette interne
- Incongruenza tra perimetrazione in situ dell'area di accesso e luoghi catastali: come anticipato in prefazione, stante l'unitarietà della titolarità soggettiva in capo alla medesima parte debitrice eseguita anche sui terreni limitrofi il perimetro dell'area di accesso sconfinava dai limiti della p.lla fondiaria 5094, trascinando sui predetti fondi alieni al pignoramento: la rappresentazione catastale dell'area di accesso - conforme alla perimetrazione della p.lla terreni 5094 -, non è tuttavia allineata all'effettiva perimetrazione dei luoghi in situ. - Erronea indicazione del confine con "p.lla 5095" sui fianchi S/E e S/W del bene, catastalmente inesistente: su tale fianco la p.lla fabbricati/terreni 5094 è perimetrata in prevalenza dalla p.lla 5096 e, su quota parte del fianco S/W, dalla p.lla 116 (correttamente identificata)

La regolarizzazione catastale del sub 2/P.T-I rispetto ai luoghi in situ - finalizzata all'allineamento dei dati oggettivi di visura e grafici di scheda ai luoghi legittimi - seguirà nella fattispecie la regolarizzazione urbanistica degli stessi, secondo il prospetto innanzi dettagliatamente esposto.

omissis



SUB 3/A2/P.T-I

Disamina dati di visura

Piena conformità soggettiva attuale:

Piena conformità sul piano soggettivo attuale in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore della parte esecutata titolare del **diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota interna in regime di separazione legale sul bene**, a far data dal 30.06.2009, giusta atto di compravendita del 30.06.2009 Rep. 96917, Racc. 57605 per notar Raffaele Orsi in SMCV, trascritto in data 03.07.2009 ai nn. 31453/19974.

Piena conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai luoghi in situ:

Piena conformità sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene: f.lio, p.lla, subalterno, categoria abitativa, consistenza in numeri di vani superficie catastale in mq interni commerciali e esterni omogeneizzati, rendita urbana consequenziale all'inquadramento in categoria A2, altezza di piano, a meno di:

- **A parità di categoria funzionale, improprio inquadramento della "tipologia" di abitazione catastale:**
In ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sia di zona che dello specifico manufatto e stante la relazione con gli spazi ornamentali esterni condivisi con il sub 2/medesima p.lla 5094, – si rileva la maggior congruenza tra l'inquadramento in **Villino A7** in luogo della destinazione **residenziale civile A2** attribuita nel 2013 al **sub 3.- Medesima** rettifica deve interessare l'attiguo sub 2 convertito da unità commerciale D8 ad unità abitativa in Villino

N.B. La modifica di categoria funzionale - a parità di uso residenziale - da abitazione di tipo civile A2 ad abitazione in villino A7, comporterà un prevedibile incremento di rendita

- **Toponomastica** cristallizza alla generica indicazione di Strada Provinciale 175 snc in luogo di Via Pietravairano n. 6.

Correttamente sono indicati tutti i passaggi catastali trasformativi del bene, dichiarati tra 2008 e 2013 dagli ultimi due titolari –omissis–

Parimenti, nel 2013 si dichiara la variazione x divisione (e ultimazione) del fabbricato unitario: trattasi di "**frazionamento catastale**" e "**non materiale**" del fabbricatino in due subalterni, non sostenuto da pratica urbanistica abilitativa in quanto non accompagnato da opere edili di effettiva separazione materiale dei beni generati

Disamina dati grafici di scheda

Confronto tra luoghi in situ/2022/2023 e scheda catastale del 2013

Premessi taluni lievissimi disallineamenti grafici, per quanto concerne la raffigurazione catastale del sub 3 - a parità di accessi, sagoma, perimetrazione, consistenza in numero di vani, superficie catastale interna ed esterna omogeneizzata, impianto distributivo, configurazione prospettica, altezza di piano - si rileva unicamente:

- **Lievissime difformità distributive interne - wc vano letto 5/P.I –**
- **Formazione di vano wc nel sottoscala sub 3/P.T, in luogo del ripostiglio (dichiarato catastalmente e assentito urbanisticamente)**
- **Assente rappresentazione della perimetrazione della corte terranea di accesso ovvero assente rapporto tra il sub 3/P.T-I e la corte terranea di accesso**
- **Erronea indicazione dei confini: di fatto e diritto il sub 3 confina per aderenza e affaccio diretto sulla corte esclusiva e sulla tettoia a copertura del sub 2/P.T p.lla 5094 (per sola aderenza orizzontale con sub 2/P.I (interni e copertura); pertanto il sub 3/P.T-I non confina mai con le p.lle aliene indicate in scheda e con la strada provinciale di accesso. Inoltre sui fronti S/E e S/W affaccio diretto è sulla tettoia di copertura del sub 2/P.T NON rappresentata nei luoghi di scheda. – Erronea indicazione del confine con "p.lla 5095" sui fianchi S/E e S/W del bene, catastalmente inesistente: su tale fianco la **p.lla fabbricati/terreni 5094** è perimetrata in prevalenza dalla p.lla 5096 e, su quota parte del fianco S/W, dalla p.lla 116 (correttamente identificata)**

omissis



ONERI CATASTALI A CARICO DEL LOTTO 1 UNITARIO - SUB 2+ SUB 3

- € 1.000: "Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi di visura e scheda del sub 2/P.T-I allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, incluso relativi diritti catastali"
- € 1.000: "Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi di visura e scheda del sub 3/P.T-I allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, incluso relativi diritti catastali"
- € 2.000: "Costi di perimetrazione fondiaria della p.lla 5094 a mezzo ausilio topografico con sistema satellitare GPS"

I predetti oneri catastali sono stati opportunamente computati e detratti in fase estimativa (Cfr. **Elaborato peritale in atti,**)

In ordine al Quesito n. 4: ... ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Si rimanda interamente al paragrafo in prefazione dell'elaborato peritale reso, in atti
Disamina ipotecaria e formazione dei lotti

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Riguardo alla conformità urbanistica l'esperto designato Arch. Paola Miraglia nell'elaborato peritale, in risposta al Quesito n. 5, pag. 88 e seg. riferisce:

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Premesso che:

Il comune di Giano Vetusto dal 1989 è dotato di PRG /Piano Regolatore Comunale, approvato con Delibera del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta n. 909/89 del 08.11.1989 e modificato - per la specifica Zona Agricola E di pertinenza del compendio staggito - con Delibera di Consiglio Comunale n. 115 A/1989 del 21.12.1989 "giusta adeguamento della normativa di piano alle direttive fondamentali e ai parametri di edificazione di cui al Titolo II dell'allegato alla Legge Regionale n. 14 del 20.03.1982" approvata con prot. 22554 /1990 in data 09.01.1990 dalla Sezione Provinciale del Comitato Regionale di Controllo di Caserta;

Ciò premesso:

A livello pianificativo comunale - coniugando la predetta normativa di Prg/1989 con la Delibera comunale n. 115 A/1989 - il compendio staggito dalla predetta data è inquadrato in:

- **ZONA E - Agricola** - regolamentata dalla N.T.A. allegata alla presente - art 16 NTA/Prg come modificato dalla predetta delibera comunale n. 115 A/1989 - caratterizzata da preminente valore agronomico- produttivo e destinata esclusivamente all'esercizio diretto dell'attività agricola: in essa sono consentite unicamente costruzioni inerenti l'attività agricola - case rurali, impianti produttivi e relativi annessi per la lavorazione dei prodotti agricoli -.
- **L'attività edificatoria in zona agricola** - strettamente legata all'attività agro- silvo- pastorale - può essere esercitata esclusivamente per la conduzione del fondo dai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, proprietari concedenti, affittuari e mezzadri aventi titolo a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli professionali a titolo principale come definiti dall'art. 12 L. 9.05.1975 n. 153
- **L'edificazione ex novo di abitazioni rurali** - strettamente subordinata al rispetto di determinati indici parametrici e requisiti soggettivi può esplicarsi nella costruzione di:
 - casa colonica /manufatto ad uso abitativo per gli addetti alla lavorazione
 - comodi rurali /annessi agricoli
 - impianti produttivi /annessi per la lavorazione dei prodotti agricoli



Indici parametrici consentiti nell'edificazione a scopo agricolo

Nelle zone agricole l'indice di fabbricabilità fondiaria - strettamente dipendente dalla qualità colturale in atto e dalla consistenza dei fondi produttivi - risulta così articolato:

- Aree boschive, pascolive e incolte : 0.003 mc/mq
- Aree seminatrici a frutteto : 0.03 mc/mq
- Aree seminatrici irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva: 0.05 mc/mq
- Distanza dai confini non inferiore a ml 20,00
- Distanza tra i fabbricati non inferiore a ml 10,00

Nel computo dei volumi abitativi NON sono da conteggiarsi:

- Stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali ed aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e lavorazione dei prodotti caseari.
- Per tali realizzazioni possono essere stabiliti indici di fabbricabilità territoriali rispetto al fondo non maggiori di 0,10 mc/mq.

Gli allevamenti zootecnici - **consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive** - non possono essere superati i seguenti limiti:

- indice di copertura 0,05 mq/mc
- minima distanza dai confini : ml 20

Costruzioni esistenti:

Le **costruzioni esistenti** a destinazione agricola possono essere ampliate fino ad un max del 40% dell'esistente cubatura purché esse - previo adeguata documentazione- siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo

Accorpamento fondiario:

Per le sole necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale, è consentito - in conformità a quanto disposto dall'art. 14/82 - l'**accorpamento di lotti di terreno contigui** a condizione che sull'area asservita venga trascritto vincolo d'**inedificabilità** da riportare successivamente su mappa catastale depositata presso l'UTC o resa con autocertificazione: **in** ogni caso l'asservimento potrà consentirsi fino a volumi ex novo di 500 mc Per le aziende che insistono su comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo comune

N.B. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori, restano vincolate alla inedificabilità e vanno evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione

Sul piano vincolistico:

Il compendio staggitto è scevro da alcuna limitazione relativa e/o assoluta dell'attività edificatoria A MENO unicamente del vincolo idrogeologico, essendo interamente coinvolta nell'area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco. Il vincolo interessa la p.lla 5094 per il suo intero sviluppo, e la p.lla 5100 in minima parte, rimanendo - rispettivamente interamente e parzialmente - assoggettate al DM. LL.PP.11.03.88 - CI

Segue:

- NTA PRG
- NTA come modificata dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 115 A/1989 del 21.12.1989 giusta adeguamento della normativa di piano alle direttive fondamentali e ai parametri di edificazione di cui al Titolo II dell'allegato alla Legge Regionale n. 14 del 20.03.1982

omissis

ZONIZZAZIONE PSAI

AREA di POSSIBILE AMPLIAMENTO DEI FENOMENI FRANOSI CARTOGRAFATI ALL'INTERNO OVVERO di FENOMENI di PRIMO DISTACCO, PER LA QUALE SI RIMANDA AL DM. LL.PP.11.03.88 - CI



N.B.: Nelle aree al contorno delle frane, quando non è indicato l'ambito morfologico significativo di riferimento, l'area di possibile ampliamento deve essere estesa sino allo spartiacque principale e/o secondario, già riportati nella carta geomorfologica

- P.LLA 5094 INTERAMENTE COINVOLTA
- P.LLA 5100- PARZIALMENTE COINVOLTA

omissis

(Cfr. **Elaborato peritale in atti, pag. 88 e seg.**)

In ordine all'identificazione catastale, ubicazione, difformità catastali e sanabilità concernenti i cespiti pignorati si rinvia integralmente alle risultanze dell'elaborato peritale reso dall'esperto designato Arch. Paola Miraglia, depositato in atti, che forma parte integrante e sostanziale del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

STATO di OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

All'atto dell'accesso, il compendio p.la 5094/sub 2/P.T + p.la 5100/sub 1-2 /P.T-S1 (con esclusione del sub 3/p.la 5094/P.T-I), rinvenuto in ottimo stato di conservazione, risultava condotto in locazione ad uso commerciale per un canone mensile complessivo - senza distinzione tra i subalterni - di €/mese 500 oltre aggiornamenti annuali Istat, con regolare contratto di fitto trentennale, valevole dal 2019 al 2049, trascritto presso la Conservatoria di SMCV.

Per tale ragione NON si è provveduto al calcolo dell'indennità di occupazione valutata in percentuale decurtativa sul più probabile canone di locazione (ipotesi perseguibile in assenza di contratto opponibile alla procedura), ma unicamente alla **valutazione della congruità del canone di locazione** (circostanza perseguibile in presenza di titolo opponibile), commisurata alla durata della locazione stessa. Parimenti, in sede ESTIMATIVA, si è provveduto al calcolo del più probabile valore base d'asta del complesso urbano limitatamente ai predetti subalterni oggetto di locazione trentennale opponibile - giusta **applicazione di una percentuale riduttiva**, in ragione dell'**INDISPONIBILITA'** dei beni sino alla risoluzione del contratto - **ulteriori anni 26** - compensata unicamente dalla **redditività** esplicita dall'immobile nel **lungo periodo** (Cfr. **Elaborato peritale reso in atti, risposta Quesito 6 pag. 158**).

Vincoli e Oneri Giuridici Gravanti sul Bene

In ordine all'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, Quesiti 8, 9, 10 e 11 pag. 163 e seg. dell'elaborato peritale l'esperto riferisce:

... SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

NON esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente tra quelli indicati nella Sezione A

... SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra oneri e vincoli indicati nella Sezione B:

- Sussistono *trascrizioni pregiudizievoli* - iscrizione e rinnovazione d'ipoteca, trascrizione di pignoramento etc. - : al momento le stesse NON sono state cancellate né regolarizzate nel contesto della presente procedura, né i relativi oneri detratti al più probabile valore di mercato del compendio
- Parimenti sussistono *illeciti urbanistici e discrasie catastali* da regolarizzare: i relativi costi sono stati opportunamente stimati e detratti al più probabile valore di mercato del compendio.

La p.la urbana staggita NON ricade su *suolo demaniale*.

La p.la urbana staggita NON ricade su *suolo gravato da censo, livello o uso civico*.

Formalità pregiudizievoli: si rimanda integralmente all'elenco delle formalità pregiudizievoli approntato preliminarmente, nella disamina della completezza della documentazione ipocatastale cui all'elaborato reso in atti.
SPESA di GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI.

Per il compendio urbano staggito in oggetto NON esiste alcuna realtà condominiale.

Il tutto così come pervenuto alla parte eseguita e come meglio precisato, descritto e valutato nella relazione dell'esperto estimatore Arch. Miraglia in atti, la quale forma parte integrante e sostanziale del presente Avviso di Vendita a cui si riporta e si fa completo riferimento.

PREZZO A BASE D'ASTA e OFFERTA MINIMA

Prezzo a base d'asta ribassato (1° ribasso) corrispondente al valore del bene **Lotto 1**, come determinato dall'esperto (Cfr. Elaborato reso pag.168 e seg.) **fissato in euro 585.000,00** (dicesi cinquecentoottantacinquemila/00).

Offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) **fissata in euro 438.750,00** (dicesi quattrocentotrentottomila settecentocinquanta/00).

Modalità della Vendita Telematica

- Disposizioni Generali-

Il gestore della vendita telematica è la società, EDICOM, il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.garavirtuale.it;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Condizioni della Vendita

La presente vendita telematica avverrà per tramite del portale www.garavirtuale.it

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le **ore 23,59 del giorno 08/09/2026**. La vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.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 che 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 la sala Aste Tribunale di Santa Maria Capua Vetere*,

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

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

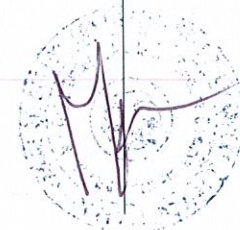
Come rileva dall'ordinanza di vendita:

Offerta di Acquisto

Le offerte d'acquisto devono 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. Le offerte devono contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, **quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO andranno inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.**

Documenti da Allegare all'Offerta

- che all'offerta siano allegati:



Documenti da Allegare all'Offerta

- che all'offerta siano **allegati**:

- a) documentazione attestante il versamento (*segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento*) effettuato tramite bonifico bancario sul conto "cauzione" dell'importo della cauzione acceso presso Banco del Credito Cooperativo Terra di Lavoro S. Vincenzo De'Paoli filiale SMCV recante il seguente **IBAN IT76 D0898775 040000000003340**;
- b) 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*); c) 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;
- d) 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;
- e) 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;
- f) in caso di offerta per persona da nominare, ossia laddove il procuratore legale facesse un'offerta e rimanesse aggiudicatario, ex art. 583 C.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione trasmettere al professionista delegato, tramite PEC (francesco.russo@commercialistinapolinord.it), dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata di procura speciale, ovvero copia autentica della procura generale, avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. Detta documentazione dovrà essere trasmessa in copia per immagine con attestazione di conformità, in mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

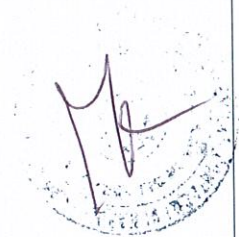
- che, per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta:

- a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure:
- b) sia 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 (*fermo restando 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 del D.M. n. 32 del 2015*);

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertavvp.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'inaffidabilità dell'offerta (*salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo*);

- che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato francesco.russo@commercialistinapolinord.it;

- che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;



Misura e Modalità della Cauzione

Come rileva dall'ordinanza di vendita, il G.E.

DISPONE:

- che l'importo della cauzione è fissato nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto e dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente denominato "**conto cauzione**" recante l'IBAN sopra indicato, dedicato alla procedura. Il bonifico con causale "**Proc. Esecutiva n. 56/2022 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione**" dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile;

- che in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sia restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

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 verrà restituito a cura del delegato agli offerenti non aggiudicatari tramite bonifico all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;*

Esame delle Offerte

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica *attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale*. Preliminarmente il professionista delegato, referente della vendita, verificherà l'ammissibilità delle offerte in conformità tenendo conto delle prescrizioni generali cui agli *artt. 571 e ss. C.p.c.* e di quelle speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

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

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

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

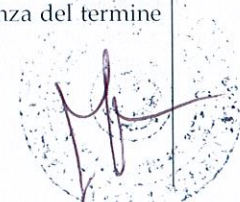
L'offerta presentata è irrevocabile.

Deliberazione sulle Offerte e Gara tra gli Offerenti

Il G.E. DISPONE:

- che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;



PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista abbia avviato la gara; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (*ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore*);

- che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

DISPONE:

- che il professionista delegato proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (*cui integralmente si rinvia*);

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

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 (*ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta*), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (*da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale*);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione *ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.*

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (*che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente avviso*);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- b1) maggior importo del prezzo offerto;
- b2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- b3) a parità altresì di cauzione presentata, minor termine indicato per il versamento prezzo;
- b4) a parità altresì di termine per il versamento saldo prezzo, priorità temporale nel deposito offerta.

c) il professionista procederà infine come segue:

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



- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Si precisa a tal fine che l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo, fissato in euro 10.000,00

In particolare:

1. i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
2. ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella del rilancio minimo come sopra indicato;
3. il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

Saldo Prezzo

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione**. Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con indicazione del numero della procedura (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto su cui bonificare l'importo oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di SMCV Proc. Esec. N°56/2022 R.G.E."** In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. In conformità delle disposizioni tracciate ex art. 587 C.p.c., previo trasmissione degli atti al G.E., si procederà con nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) 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. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità del versamento e, in particolare il conto corrente di accredito delle somme) e previo deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

Fondo Spese post-vendita

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e nel medesimo termine, dovrà versare una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma versata non dovesse essere sufficiente.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine **"Tribunale di SMCV Proc. Esec. N° 56/2022 R.G.E."** oppure



- tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con indicazione del numero della procedura, in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto su cui bonificare l'importo.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del saldo prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

PRECISAZIONI

La vendita, che si perfeziona con il deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, 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 compreso 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, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. In relazione all'eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo amministrativo abilitativo, l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni cui all'art. 17, comma 5 ed art. 40, 4° comma legge 475/85 e successive modifiche.*

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le spese per la cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà, in ogni caso, dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del suddetto custode. Ogni onere *fiscale e/o tributario* derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

DISPONE:

- che il professionista delegato provveda sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

- che il professionista delegato provveda:

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

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

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 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.



Modalità di visita del bene

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita (fino a 5 giorni prima della vendita). I terzi interessati devono inoltrare richiesta di visita immobile mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode giudiziario **dott. Francesco Russo**, studio in Casoria (Na) Via E.P. Fonseca,10 (nei giorni da lunedì a venerdì ore 16,30 – 19,30 Tel. 081.5404454 – email studiocasillorusso@libero.it), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alla modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti copia integrale della perizia di stima, della planimetria e dell'ordinanza di vendita.

Regime Fiscale della Vendita

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 -corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità. Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

Publicità Legale ed Informazioni

Il presente avviso sarà, ex art.490, *primo comma*, C.p.c., come novellato per effetto del D.L. n. 83 del 2015, convertito con modificazioni con legge n. 132 del 2015 a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, ovvero:

- 1) inserito sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 C.p.c., con relativi allegati, almeno 70 giorni prima della vendita;
- 2) per intero, in uno all'ordinanza di vendita e relazione di stima (+ rilievo fotografico e planimetrie) inserito sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.publicomonline.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 3) pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto sul quotidiano "La REPUBBLICA" edizione domenicale almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 4) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, n. 500 missive pubblicitarie, con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
- 5) pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it e 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

Casoria li, 13/05/2026

Il Professionista Delegato
dott. Francesco Russo

