

caTRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Delegato Dott.ssa Maria Pina Iorio, con studio in S. Maria C.V. alla via Mascagni n. 5, iscritto all'Albo dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili della Provincia di Caserta;

- ✓ Visto il provvedimento di delega emesso dal G.E. Dott.ssa L. Catagna in data 14/10/21 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e , da ultimo il provvedimento del 11/06/2026;
- ✓ lette le linee guida del 23/11/2020 emanate dal Tribunale di S. Maria C.V. – Sezione esecuzioni – riguardanti la nuova disciplina dell'art. 560 c.p.c.;
- ✓ letti gli atti del procedimento esecutivo n. **RGE 397/2018**:

Contro :

[REDACTED]

- ✓ promosso con atto di pignoramento notificato il 05/11/2018 e trascritto in data 12/12/2018 ai nn. 41700/32439;

Creditore pignorante/procedente:

[REDACTED]

- ✓ vista la relazione di stima dei beni pignorati e l'istanza di vendita tempestivamente depositata;
- ✓ visti gli artt. 591 bis e 576 e segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **15 settembre 2026 alle ore 11,05 e segg.**, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

[Handwritten signature]

davanti a sé presso il Tribunale Civile di S. Maria Capua Vetere alla Via Albana n. 73, nella sala adibita alle vendite delegate ai professionisti, 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 telematica 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.fallcoaste.it.

La presente vendita telematica avverrà attraverso il portale www.fallcoaste.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 12,00 giorno precedente alla data della vendita.

La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa ha luogo tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, previa registrazione gratuita sul sito e versamento anticipato della cauzione (25% del prezzo offerto) e del bollo (euro 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password liberamente scelte da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

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.

RIFERIMENTI VENDITA TELEMATICA

- **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA**: ZUCCHETTI;
- **PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sito internet: www.fallcoaste.it;
- **REFERENTE PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita Professionista Delegato: Dr. Maria Pina Iorio.
- **R.G.397/18**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E SOTTOSCRIZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA



Per la presentazione dell'offerta è necessario essere muniti di firma digitale e di una casella di posta elettronica certificata (PEC). 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).

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

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica 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.fallcoaste.it).

Trasmissione e sottoscrizione dell'offerta:

L'offerta d'acquisto va sottoscritta e trasmessa con le seguenti modalità alternative:

- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;**
oppure
- trasmessa direttamente 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 lasciato 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 ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

L'offerta, formulata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e seguendo le indicazioni riportate nel



“Manuale utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia a cui espressamente si rinvia (www.pvp.giustizia.it), **dovrà comunque riportare:**

- ✓ il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile, con la precisazione che se l’offerente è minorenne, l’offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. Se l’offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. L’offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per poter beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l’acquisto della prima casa o di altre agevolazioni fiscali (fatta salva la facoltà del deposito della dichiarazione successivamente all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- ✓ l’Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- ✓ l’anno il numero di ruolo generale (RG) della procedura;
- ✓ il numero o altro identificativo del Lotto cui si riferisce l’offerta;
- ✓ i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta;
- ✓ il referente della procedura;
- ✓ la data e l’ora fissata per le operazioni di vendita;
- ✓ il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al VALORE D’ASTA – PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell’avviso di vendita, a pena di esclusione), e il termine per il versamento del prezzo medesimo (che non potrà essere superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione);
- ✓ l’importo versato a titolo di cauzione e bollo;
- ✓ la data, l’orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- ✓ il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- ✓ eventualmente, il codice unico di partecipazione (CP) che l’interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell’area riservata del sito;
- ✓ l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata (PEC) utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni;
- ✓ l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- ✓ l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;



- ✓ l'espressa dichiarazione di aver preso visione regolamento tecnico di partecipazione.

Documenti da allegare all'offerta:

- ✓ documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo;
- ✓ copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- ✓ 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 del Giudice tutelare se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato;
- ✓ copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri se il soggetto offerente è una società o persona giuridica;
- ✓ copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta se l'offerta è formulata da più persone.

Cauzione

L'importo della cauzione è fissato nella misura del **25% del prezzo offerto** e dovrà essere versato esclusivamente tramite il bonifico bancario sul conto corrente bancario acceso presso la BCC Terra di Lavoro S .Vincenzo de' Paoli, intestato a " Tribunale Santa Maria C .V . Proc. Esec. Immobiliare **RGE 397/2018** conto cauzione" ed avente il seguente codice IBAN **IT 18 L 08987 75040 0000 0000 1856**.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

In particolare, **qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione 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.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita il professionista delegato darà avvio 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, procederà altresì:

- ✓ a verificare le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- ✓ a verificare l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini indicati;
- ✓ ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

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;
- 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 **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 del 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:

- a) formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
- b) 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:

- 1) maggior importo del prezzo offerto;
- 2) maggior importo della cauzione, a parità di prezzo offerto;
- 3) minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo, a parità di cauzione prestata;
- 4) priorità temporale nel deposito dell'offerta, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo.

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.

Nel caso in cui 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 l'eventualità in cui siano state presentate istanze di assegnazione.

MODALITA' DI VERSAMENTO SALDO PREZZO E SPESE

In caso di aggiudicazione, l'offerente **dovrà** provvedere a **depositare** presso lo studio del Professionista Delegato Dott.ssa Maria Pina Iorio sito in S. Maria C.V. alla Via Mascagni n. 5 entro il termine indicato in offerta, ovvero in mancanza, entro **120** giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che – nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale – il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale) :

- ✓ **il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione**, dedotta la cauzione prestata;
- ✓ **il versamento del 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione**, per tutte le tipologie di immobili ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali si dovrà versare il **25%**, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salva la successiva restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza, o l'eventuale integrazione nel caso in cui le somme versate per le spese siano insufficienti;
- ✓ ove trattasi di immobile ad uso abitativo, **apposita istanza**, da presentare al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o, al più tardi, nel termine di trenta giorni da detto versamento, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di



liberazione. In tal caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

Le somme di cui sopra dovranno essere versate come segue:

- ✓ bonifico bancario sul conto corrente “spese” 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);
- ✓ bonifico bancario sul conto corrente “prezzo” 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

- ✓ deposito al professionista delegato presso il suo studio sito in S. Maria C.V. alla Via Mascagni n. 5 distinti **assegni circolari non trasferibili intestati al Tribunale di S. Maria C.V. con indicazione del numero di procedura** («Tribunale S.M.C.V. Procedura esecutiva RGE 397/2018»).

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

PRECISAZIONI

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

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/7/1905, n.646, richiamato dal D.P.R. 21/01/1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 10/9/1993 n. 385, dopo che l'aggiudicatario avrà depositato presso l'ufficio del Professionista Delegato i due assegni circolari relativi al saldo prezzo di aggiudicazione e alle spese per il trasferimento nelle modalità di cui sopra, il Professionista Delegato verserà gli importi dovuti al Creditore Fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo **nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 del c.c.**, previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della Banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 385/1993.



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, inconoscibili 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 dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate **a spese e a cura della procedura**.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri, sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario ed a spese della procedura. Ove trattasi di immobile ad uso abitativo e l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o, al più tardi, nel termine di trenta giorni da detto versamento. In tal caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

Le spese di liberazione dell'immobile eseguita dal custode verranno poste a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà 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.



ADEMPIMENTI PUBBLICITARI E INFORMATIVI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, sono resi pubblici mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- ✓ **inserimento**, unitamente alla perizia di stima (a cura del Custode oppure dei Creditori Procedenti o Intervenuti secondo quanto precisato in sede di conferimento dell'incarico al primo), **sul Portale delle Vendite Pubbliche PVP www.pvp.giustizia.it e sul sito www.astegiudiziarie.it** almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- ✓ **Pubblicazione** dell'avviso per estratto (a cura del Custode oppure dei Creditori Procedenti o Intervenuti secondo quanto precisato in sede di conferimento dell'incarico al primo), **sul quotidiano Il Corriere del Mezzogiorno edizione di Caserta** almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- ✓ **Distribuzione di n. 500 missive** non nominative contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, almeno **20 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- ✓ **pubblicazione** – 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 di un avviso contenente in modo sintetico la descrizione dell'immobile, il valore d'asta e l'offerta minima;
- ✓ **realizzazione** a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it; 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.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno leggere le notizie sugli immobili posti in vendita e quelle utili per la partecipazione all'asta sul sito www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it, e potranno visionare gli immobili, per il tramite del **Custode Giudiziario, Dott.ssa Maria Pina Iorio**, con studio in S. Maria C.V. (CE) alla Via Mascagni 5 (tel.0823/620128). La richiesta di visita potrà essere formulata solo attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche) www.pvp.giustizia.it. Il custode provvederà a

consentire la visita dei beni, con modalità idonee a garantire il rispetto della riservatezza, nei successivi quindici giorni dalla richiesta.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO UNICO

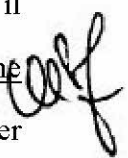
Descrizione : Piena ed intera proprietà di villetta unifamiliare composta da due piani fuori terra serviti da scala interna e un piano seminterrato, sita in Carinola Loc. Casanova alla Via G. Grella. Essa è dotata di spazi esterni ad uso esclusivo adibiti a viali pedonali, carrabili e aiuole ornamentali. L'ingresso al lotto avviene da Via G. Grella, tramite il cancello ed il viale carrabile. Il tutto meglio descritto nella relazione tecnica di stima, cui si rinvia.

Confini : l'immobile in vendita **confina** a Nord- Ovest con la p.lla 5240 subb 1-2-3, a Nord-Est con la p.lla 5241 e la p.lla 5205 subb 1-2, a Sud-Ovest con Via G. Grella, a Sud-Est con la p.lla 5180 subb 1-2-3-4-5.

Dati catastali : l'immobile è riportato in Catasto fabbricati del Comune di Carinola (CE) al **foglio 28, p.lla 198, sub 1**, cat. A/2, classe 4, vani 10, rendita 826,33.

Conformità urbanistica e catastale : Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che lo stato dei luoghi presenta delle difformità catastali per il mancato allineamento tra Catasto terreni e Catasto fabbricati. Inoltre, la rappresentazione della sagoma dell'immobile, costituita dall'unità immobiliare, è ruotata nel lotto rispetto alla sua reale posizione. Nella planimetria catastale sono evidenti, altresì, delle difformità nella sagoma della cantina; il piano primo presenta una diversa distribuzione degli spazi interni con aumento della superficie residenziale nella zona wc e lavanderia.

La legittimazione edilizia-urbanistica è stata determinata in virtù dei seguenti provvedimenti urbanistici rilasciati dal comune di Carinola: Concessione Edilizia n. 1217 del 02/04/1969; P.d.C. n. 2189 del 04/05/2006; Segnalazione Certificata Inizio Attività edilizia del 23/05/2013 prot. 4511. Tuttavia la legittimazione edilizia- urbanistica è riconducibile, alle sole opere previste di cui al P.d.C. n. 2189 del 04/05/2006 , rispetto al quale lo stato dei luoghi presenta all'attualità parziali abusi in quanto non conforme e precisamente: l'autorimessa non è sanabile per il mancato rispetto delle distanze, per cui il manufatto deve essere demolito totalmente; il volume del pianerottolo di smonto al piano rialzato della scala di accesso alla villetta, non è sanabile per



manca di volumi residui e quindi va demolito con la rimessa in pristino; la variazione della falda esposta ad ovest con incremento di altezza, determinando un incremento della superficie residenziale ed un aumento volumetrico non demolibile, perché arrecherebbe pregiudizio alla parte eseguita in conformità e potrebbe incidere sulla stabilità del fabbricato, è sanabile ai sensi dell'art 34 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001, con l'applicazione della sanzione, pari al doppio del costo di produzione; l'omessa realizzazione di abbaini sulla falda esposta ad est è sanabile; la diversa ubicazione della scala interna di collegamento del piano rialzato con il piano primo è sanabile; il diverso collegamento del piano rialzato con la cantina è sanabile. Dalle verifiche effettuate presso l'archivio del Genio Civile di Caserta al registro n. 96820, inerente al deposito sismico presentato in data 18/07/2006 ed acquisito al prot. generale n. 621901 del Genio Civile di Caserta, non risulta presentato alcun Collaudo Statico in c.o., pertanto il lotto di vendita deve essere oggetto di sanatoria strutturale, attraverso la richiesta di autorizzazione sismica presso l'ufficio competente del Genio Civile di Caserta e Collaudo Statico.

Per maggiori dettagli si rinvia alla perizia di stima.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 e art. 40 comma 6 della Legge 47/85 e successive modifiche; sul punto, ci si riporta alle specifiche considerazioni effettuate dall'esperto nella propria relazione di stima.

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 47/85 e successive modificazioni e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

Stato di occupazione : L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA

€ 72.129,00 (settantaduemilacentoventinove/00)

OFFERTA MINIMA

€ 54.097,00 (cinquantaquattromilanovantasette/00)

(pari al 75% del prezzo di riferimento)



Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella relazione dell'esperto stimatore dell'arch. Eglandina Di Leone, in atti, cui si rinvia per più dettagliate notizie circa il relativo stato dei luoghi, di manutenzione e conservazione, nonché la relativa situazione catastale e urbanistica.

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

Si avvisano i creditori (Procedente ed Interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato (anche a mezzo e-mail) nel termine **non superiore a trenta giorni dalla sottoscrizione del Decreto di Trasferimento da parte del G.E. (120 gg dall'aggiudicazione); in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.**

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

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

S. Maria C. V., 15 Giugno 2026

Il Professionista Delegato
Dr. M. P. Iorio

