

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato alla vendita, **dott.ssa Francesca Sagliocco**, con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Vittorio Emanuele II n. 130 e in Aversa (CE) alla via Atellana n. 19, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Napoli Nord al n. 1360/A;

- vista la delega del G.E., dott.ssa *Elmelinda Mercurio*, del 03.02.2022 ex lege 302/98 nonché il successivo provvedimento del G.E., dott. *Emiliano Vassallo*, del 07.11.2023 con il quale in modifica dell'ordinanza di vendita del 03.02.2022 si dispone l'accorpamento dei lotti 1, 2 e 3 in un unico lotto di vendita;

- vista l'ordinanza del 01.06.2026 con la quale il G.E., dott. *Emiliano Vassallo*, letto l'art. 591 c.p.c., ha autorizzato un nuovo esperimento di vendita al prezzo base ridotto della metà rispetto all'ultimo tentativo di vendita;

- letti gli atti del processo esecutivo n. **173/2020**, promosso da [REDACTED],
giusto atto di pignoramento del 03.08.2020, trascritto in data 11.09.2020 ai nn. 25555/19435.
- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.P.C.;

AVVISA CHE IL GIORNO
08 OTTOBRE 2026 alle ore 10:00
SI PROCEDERA'

A L L A
VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICHE
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

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

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 23.59 del giorno 07 OTTOBRE 2026.

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

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

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

OFFERTA DI ACQUISTO

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

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

CAUZIONE

L'importo della cauzione è fissato nella misura **di almeno il 10%** del prezzo offerto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la "Banca di Credito Cooperativo Terra di Lavoro - S. Vincenzo De' Paoli", intestato a "Tribunale Santa Maria Capua Vetere RGE 173/2020" ed avente il seguente **IBAN**:

IT35 U089 8775 0400 0000 0002 004

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

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

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

L'offerta va:

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

oppure

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

L'offerta va inviata all'indirizzo p.e.c. 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).

Solo ed esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia comunicati al gestore dal responsabile per i sistemi informatici del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, comma primo, DM 32/2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta certificata del professionista delegato.

ESAME DELLE OFFERTE

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

All'atto della vendita il professionista delegato:

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA

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

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE

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

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

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

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

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

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

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

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

SALDO PREZZO E SPESE

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

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

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

ovvero

- mediante deposito al professionista delegato, presso il proprio studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Vittorio Emanuele II n. 130 o in Aversa (CE) alla via Atellana n. 19, di assegni circolari non trasferibili intestati al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere procedura esecutiva con indicazione del relativo numero (in particolare "*Tribunale S.M.C.V. procedura esecutiva n. 173/2020 R.G.E.*").

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SULLA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Se l'immobile è occupato, nel caso in cui 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 30 giorni dal detto versamento). 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 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

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

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

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

VISITA IMMOBILI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, dott.ssa Francesca Sagliocco** (tel. 081/8906373 - 081/5044036), facendone richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO (risultante dall'accorpamento degli originari lotti di vendita 1, 2 e 3)

OGGETTO – CONFINI E DATI CATASTALI

Piena ed intera proprietà di **porzione di fabbricato** costituito da due appartamenti per civile abitazione e un locale per attività artigianali, ubicati catastalmente in Marcianise (CE) alla via San Michele n. 74, con accesso dalla via Benevento n. 35.

Il primo **appartamento per civile abitazione con annesso vano cantina** è posto al piano terra, privo di numero interno. Esso è composto da tre vani disposti secondo un unico allineamento nonché da un vano cantina al piano seminterrato con accesso da rampa di scale indipendente. L'appartamento confina con androne comune a Nord, con Via San Michele a Est, con particella 5091 del foglio 5 a Sud, con cortile comune e immobile sub. 6 a Ovest, salvo altri. Il vano cantina confina con terrapieno a Nord, con Via San Michele a Est, con particella 5091 del foglio 5 a Sud, con terrapieno sottostante il cortile comune a Ovest. Esso è riportato nel **C.F. del Comune di Marcianise al foglio 5, particella 5258 sub. 1**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alle maggiori dimensioni del vano cantina. Vi sono Concessione Edilizia prot. n. 22759 del 17/01/1996 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 1927 del 01/10/2002, cui lo stato dei luoghi è difforme in ordine a variazioni prospettiche e a parziale modifica della distribuzione degli spazi interni.

Il secondo **appartamento per civile abitazione** è posto al piano primo, privo di numero interno. Esso è composto da salotto, soggiorno, cucina, studio, disimpegno, due camere da letto con cabina armadio, vano pluriuso, W.C. di servizio, tre bagni e confina con immobile sub. 2 a Nord, con cortile comune e Via San Michele a Est, con particella 5091 del foglio 5 a Sud, con cortile comune e Via Benevento a Ovest, salvo altri. Esso è riportato nel **C.F. del Comune di Marcianise al foglio 5, particella 5258 sub. 3**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una riduzione di superficie, alla modifica dei prospetti e alla diversa distribuzione degli spazi interni. Vi sono Concessione Edilizia prot. n. 22759 del 17/01/1996 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 1927 del 01/10/2002, cui lo stato dei luoghi è difforme in ordine alla riduzione della superficie utile, all'incremento di superficie residenziale, a variazioni prospettiche ed a diversa distribuzione degli spazi interni.

Il **locale per attività artigianali** attualmente adibito a deposito, è posto al piano terra, privo di numero interno. Esso è composto da un vano principale, cella frigorifera e locale di sgombero e confina con immobile sub. 4 a Nord, con cortile comune e immobile sub. 1 a Est, con particella 5091 del foglio 5 a Sud, con Via Benevento a Ovest, salvo altri. Esso è riportato nel **C.F. del Comune di Marcianise al foglio 5, particella 5258 sub. 6**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una riduzione di superficie e alla modifica dei prospetti. Vi sono Concessione Edilizia prot. n. 22759 del 17/01/1996 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 1927 del 01/10/2002, cui lo stato dei luoghi è difforme in ordine alla riduzione della superficie utile, a variazioni prospettiche ed a diversa distribuzione degli spazi interni.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- per il fabbricato cui fanno parte i beni vi è Concessione Edilizia prot. n. 22759 del 17.01.1996 e Concessione Edilizia in sanatoria n.1927 del 01.10.2002, cui lo stato dei luoghi:

a) dell'appartamento al piano terra è difforme in ordine a variazioni prospettiche (difformità sanabile con Scia in Sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4, del DPR 380/2001) e a parziale modifica della distribuzione degli spazi interni (sanabile con C.I.L.A. ai sensi dell'art.6bis del DPR 380/2001); b) dell'appartamento al primo piano è difforme per riduzione di superficie (dovuta all'arretramento delle pareti perimetrali su due dei prospetti lato cortile, con

contestuale formazione di un balcone ad angolo), incremento di superficie residenziale (ottenuta con accorpamento del preesistente locale di sgombero posto in origine sul lato Ovest del fabbricato), variazione dei prospetti sui lati Est e Nord (per effetto dell'arretramento della parete perimetrale, della formazione del balcone e delle differenti dimensione dei vani porta e finestra), variazione del prospetto lato Ovest (prospiciente Via Benevento, con diversa disposizione dei vani porta e finestra), diversa disposizione delle tramezzature interne; c) del locale al piano terra è difforme per riduzione di superficie dovuta all'arretramento delle pareti perimetrali sul prospetto lato cortile, con conseguente formazione di un porticato (difformità sanabile con Scia in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001), per variazione dei prospetti lato Est e Nord, per effetto dell'arretramento delle pareti perimetrali e delle differenti disposizione e dimensione dei vani porta e finestra (difformità sanabile con Scia in Sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4, del DPR 380/2001), per variazione del prospetto lato Ovest (prospiciente Via Benevento), per effetto dell'apertura di un portone carrabile sulla parete perimetrale (difformità sanabile con Scia in Sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4, del DPR 380/2001), per diversa disposizione delle tramezzature interne (difformità sanabile con C.I.L.A. ai sensi dell'art.6bis del DPR 380/2001);

- le difformità urbanistiche dell'appartamento al primo piano relative: a) alla variazione di superficie e volume può essere sanata con Scia in Sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4, del DPR 380/2001; b) all'incremento di superficie residenziale ed alla modifica della distribuzione degli spazi interni possono essere sanate con C.I.L.A. ai sensi dell'art.6bis del DPR 380/2001; c) alla modifica dei prospetti può essere sanata con Scia in Sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4, del DPR 380/2001;

- non vi è certificato di agibilità;

- i beni ricadono in zona B2 dello strumento urbanistico vigente all'atto della stima;

- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza ed alle planimetrie catastali (sul punto di rinvia integralmente alla relazione di stima in atti a firma dell'ing. Gaudiano);

- non vi è attestato di prestazione energetica.

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

SERVITÙ E PERTINENZE:

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento al primo piano è libero da persone. Gli altri immobili sono nella disponibilità dell'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 86.063,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 64.547,00

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

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

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

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

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

Santa Maria Capua Vetere, 15/06/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
(dott.ssa *Francesca Sagliocco*)