

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

Il professionista delegato **Dott. Russo Antonio**, con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Amendola n.6, iscritto nell'albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili dell'Ordine di Caserta;
- vista la delega del G.E., dott. Emiliano Vassallo, del 11.06.2026 ex lege 302/98;
- letti gli atti del processo esecutivo **n.284/2025**, promosso da _____ contro _____, giusto atto di pignoramento del 29.11.2025, trascritto in data 02.01.2026 ai nn.12/9.
- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.P.C.;

**AVVISA CHE IL GIORNO
5 NOVEMBRE 2026 alle ore 10:00
SI PROCEDERA'
ALLA
VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICHE
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)**

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

**CONDIZIONI DELLA
VENDITA**

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

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

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

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

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

OFFERTA DI ACQUISTO

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per la formulazione dell'offerta è necessario che l'offerente sia munito di firma digitale e di casella di posta elettronica certificata. A pena di inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dal soggetto offerente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata.

Si consiglia una attenta lettura delle indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia a cui espressamente si rinvia (**www.pvp.giustizia.it**).

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



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

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del dell'offerente (se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata all'avvocato che agisce quale procuratore speciale dell'offerente;
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo pec risultante da pubblici elenchi o la elezione di un domicilio digitale speciale ai sensi dell'art.174 disp. att. cpc novellato dal D.lgs 31.10.2024 n.164.

CAUZIONE

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

IT23 I089 8775 0200 0000 0303 250

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

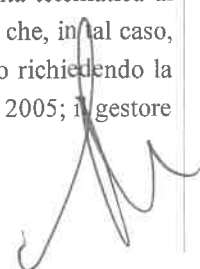
Si evidenzia che: a) l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; b) in caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con bonifico sul conto corrente dallo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

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

L'offerta va:

- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ;**
oppure
- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore



del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (si precisa che tale modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

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

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

ESAME DELLE OFFERTE

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

All'atto della vendita il professionista delegato:

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA

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

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE

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

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

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

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

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

La migliore offerta sarà individuata tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: a) maggior importo del prezzo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; c) a

parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

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

SALDO PREZZO E SPESE

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere, entro il termine indicato in offerta (che non dovrà essere comunque superiore a 120 giorni): a) a versare l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); b) a versare un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al 25% del prezzo di aggiudicazione) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza; c) a fornire a pena di decadenza, con dichiarazione scritta, al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art.22 del decreto legislativo 231/2007, ai sensi dell'art.585 ultimo comma c.p.c. e 587 c.p.c. (**dichiarazione antiriciclaggio**).

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

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

ovvero

- mediante deposito al professionista delegato di assegni circolari non trasferibili intestati al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere procedura esecutiva con indicazione del relativo numero (" Tribunale SMCV procedura esecutiva N.....").

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LIBERAZIONE IMMOBILE

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

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

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

- **Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c. primo comma;**
- **Inserimento**, unitamente alla perizia di stima su rete Internet agli indirizzi **www.astegiudiziarie.it** , **www.astalegale.net** , **www.asteimmobili.it** , **www.portaleaste.com** , **www.publicomonline.it** almeno **45** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- **Distribuzione di n.200 missive** pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita, almeno **20** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- **Pubblicazione di un avviso sintetico** tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet **Casa.it** e **Idealista.it** almeno **40** giorni prima della data fissata per la vendita;
- **Pubblicazione** – tramite il servizio "Social Media Marketing" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea SpA - dell'annuncio di vendita all'interno della pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla società sui principali Social Media (**Facebook e Instagram**), almeno **45** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- **Pubblicazione** – all'interno della pagina aziendale del gestore della vendita telematica ove presente dell'annuncio di vendita, all'interno della propria pagina aziendale, sui principali Social Media (**Facebook e Instagram**) almeno **45** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- **Realizzazione del Virtual Tour 360°** e pubblicazione dello stesso su **www.astegiudiziarie.it** e **www.reteaste.tv** ;

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

VISITA IMMOBILI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, Dott. Russo Antonio** (tel. 0823.381780), inoltrando richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO PRIMO

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di appartamento e box auto facenti parte del fabbricato ubicato in **Vitulazio (CE)** alla VI Traversa di Viale Kennedy n.21 E/F.

L'appartamento è posto al terzo piano ed è composto da ingresso-soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, due camere, bagno e due balconi.

Il box auto è posto al piano seminterrato.

CONFINI:

L'appartamento confina con altra proprietà e vano scala a sud, con area esterna (altra proprietà) a nord e ad ovest, con area esterna (altra proprietà) e con area esterna condominiale ad est.

Il box auto confina con terrapieno a sud, con corsia di manovra a nord, con altro box auto (altra proprietà) ad est e con altro box auto (altra proprietà) ad ovest.

DATI CATASTALI:

Riportati in **Catasto Fabbricati** con i seguenti dati:

foglio 2, p.lla 5101 sub.44 (ex sub.18), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 278,89, Traversa Kennedy VI Traversa n.SNC, scala B, piano 3;



foglio 2, p.lla 5101 sub.30, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.19, rendita € 36,31, Traversa Kennedy VI Traversa n.SC, scala B, piano S1.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni in vendita è stato realizzato in virtù di D.I.A. n.11276 del 07.11.2003 (Piano di Lottizzazione Convenzionata), D.I.A. in variante n.6071 del 11.06.2007, Permesso di Costruire n. 52 del 28.10.2010 (per il recupero abitativo del sottotetto ai sensi della Legge Regionale n.19/2009), cui non è conforme lo stato dei luoghi dell'appartamento in ordine alla maggiore consistenza della superficie residenziale, diversa distribuzione degli spazi interni, diversa posizione del lucernario e diversa dimensione di due finestre (per le difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, diversa posizione del lucernario e diversa dimensione di finestre può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001. Sul punto si rinvia espressamente alla relazione di stima in atti);
- non risulta ordine di demolizione del bene;
- vi è certificato di agibilità prot. 5670 del 17.10.2008 (relativo all'intero fabbricato) e prot. n. 822 del 26.3.2012 (relativo alle unità immobiliari al terzo piano);
- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria/consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla diversa posizione del lucernario per l'appartamento e alla omissione in planimetria di due pilastri per il box auto;
- l'appartamento non è dotato di attestato di prestazione energetica.

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

SERVITÙ E PERTINENZE:

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Liberi da persone.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 67.000,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 50.250,00

LOTTO SECONDO

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di appartamento e box auto facenti parte del fabbricato ubicato **in Vitulazio (CE)** alla VI Traversa di Viale Kennedy n.21 E/F.

L'appartamento è posto al terzo piano ed è composto da ingresso-soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, due camere, bagno e due balconi.

Il box auto è posto al piano seminterrato.

CONFINI:

L'appartamento con altra proprietà ed il vano scala a nord, con area esterna (altra proprietà) a sud e a ovest, con area esterna condominiale ad est.

Il box auto confina con terrapieno a sud, con corsia di manovra a nord, con corsia di accesso condominiale ad est e con altro box auto (altra proprietà) ad ovest.

DATI CATASTALI:

Riportati in **Catasto Fabbricati** con i seguenti dati:



foglio 2, p.lla 5101, sub.45 (ex sub.19), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 278,89, Traversa Kennedy VI Traversa n.SNC, scala B, piano 3;

foglio 2, p.lla 5101, sub.37, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.24, rendita € 45,86, Traversa Kennedy VI Traversa n.SC, scala B, piano S1.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni in vendita è stato realizzato in virtù di D.I.A. n. 10075 del 10.10.2003 e successive D.I.A. in variante n. 12443 del 1.12.2003 e D.I.A. in variante n. 3287 del 17.3.2008, Permesso di Costruire n. 52 del 28.10.2010 (per il recupero abitativo del sottotetto ai sensi della Legge Regionale n.19/2009), cui non è conforme: a) lo stato dei luoghi dell'appartamento in ordine alla maggiore consistenza della superficie residenziale, diversa distribuzione degli spazi interni, diversa posizione del lucernario, diversa dimensione di due finestre (per le difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, diversa posizione del lucernario e diversa dimensione di finestre può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001. Sul punto si rinvia espressamente alla relazione di stima in atti); b) lo stato dei luoghi del box auto in ordine alla diversa posizione del vano di accesso (difformità per la quale può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001. Sul punto si rinvia espressamente alla relazione di stima in atti);

- non risulta ordine di demolizione del bene;

- vi è certificato di agibilità prot. 5670 del 17.10.2008 (relativo all'intero fabbricato) e prot. n. 822 del 26.3.2012 (relativo alle unità immobiliari al terzo piano);

- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria/consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla diversa posizione del lucernario per l'appartamento e alla diversa posizione dell'accesso per il box auto;

- l'appartamento non è dotato di attestato di prestazione energetica.

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

SERVITÙ E PERTINENZE:

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupati in forza di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate al n. 8461 in data 16.07.2025.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 64.700,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 48.525,00

LOTTO TERZO

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di appartamento facente parte del fabbricato ubicato in **Vitulazio (CE)** alla VI Traversa di Viale Kennedy n.21 C.

L'appartamento è posto al terzo piano ed è composto da ingresso-soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, due camere, bagno, due ripostigli e quattro balconi.

CONFINI:

Confina in parte con il vano scala condominiale identificato al sub.1 e si affaccia in parte su area esterna dell'unità identificata al sub.2 della stessa particella ed in parte su area esterna condominiale identificata al



sub.1 a sud, in parte con altra unità immobiliare identificata al sub.19 della stessa particella e con il vano scala condominiale identificato al sub.1 ad est.

DATI CATASTALI:

Riportato in **Catasto Fabbricati** al foglio 2, p.lla 5106 sub.18 (ex sub.8), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 313,75, Traversa Kennedy VI Traversa n.SNC, Lotto D, Scala U, piano 3.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni in vendita è stato realizzato in virtù di D.I.A. n. 10075 del 10.10.2003 e successive D.I.A. in variante n. 12443 del 1.12.2003 e D.I.A. in variante n. 3287 del 17.3.2008, Permesso di Costruire n. 53 del 29.10.2010 (per il recupero abitativo del sottotetto ai sensi della Legge Regionale n.19/2009), cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine all'incremento di superficie, alla riduzione delle aree non praticabili centrale e dell'angolo sud-ovest (difformità non sanabile e da ripristinare), alla eliminazione dell'area non praticabile dell'angolo nord-ovest (difformità non sanabile e da ripristinare), alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla diversa dimensione di tre finestre ed alla diversa dimensione di un balcone (sul punto si rinvia espressamente alla relazione di stima in atti);
- non risulta ordine di demolizione del bene;
- vi è certificato di agibilità prot. n. 823 del 26.3.2012;
- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria/consistenza catastale in ordine ad aumento di superficie residenziale, diversa distribuzione degli spazi interni, riduzione dei volumi tecnici centrale e dell'angolo sud-ovest, eliminazione del volume tecnico dell'angolo nordovest, diverse proporzioni di tre balconi;
- l'appartamento non è dotato di attestato di prestazione energetica.

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

SERVITÙ E PERTINENZE:

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato in forza di contratto di locazione registrato al n.10334 in data 02.10.2023.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 73.000,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 54.750,00

LOTTO QUARTO

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di appartamento facente parte del fabbricato ubicato in **Vitulazio (CE)** alla VI Traversa di Viale Kennedy n.21 C.

L'appartamento è posto al terzo piano ed è composto da ingresso, soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e quattro balconi.

CONFINI:

Confina a nord su area esterna dell'unità identificata al sub.3 della stessa particella, ad est in parte sull'area esterna dell'unità identificata al sub.3 della stessa particella ed in parte sulla rampa condominiale di accesso ai garage identificata al sub.1, si affaccia a sud in parte con l'area esterna dell'unità identificata al sub.3 ed in parte con il cortile d'ingresso condominiale identificato al sub.1 e confina in parte con il vano scala



condominiale identificato al sub.1, confina ad ovest in parte con altra unità immobiliare identificata al sub 18 della stessa particella ed in parte con il vano scala condominiale identificato al sub 1.

DATI CATASTALI:

Riportato in **Catasto Fabbricati** al foglio **2**, p.lla **5106 sub.19** (ex sub.9), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 348,61, Traversa Kennedy VI Traversa n.SNC, Lotto D, Scala U, piano 3.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- il complesso immobiliare di cui fa parte il bene in vendita è stato realizzato in virtù di D.I.A. n. 10075 del 10.10.2003 e successive D.I.A. in variante n. 12443 del 1.12.2003 e D.I.A. in variante n. 3287 del 17.3.2008, Permesso di Costruire n. 53 del 29.10.2010 (per il recupero abitativo del sottotetto ai sensi della Legge Regionale n.19/2009), cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine al decremento di superficie, alla riduzione dell'area non praticabile posta in zona centrale (difformità non sanabile e da ripristinare), alla eliminazione delle aree non praticabili poste negli angoli nord-est e sud-est (difformità non sanabile e da ripristinare), alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla diversa dimensione di tre finestre ed alla diversa dimensione di un balcone (sul punto si rinvia espressamente alla relazione di stima in atti);
- non risulta ordine di demolizione del bene;
- vi è certificato di agibilità prot. n. 823 del 26.3.2012;
- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria/consistenza catastale in ordine alla diminuzione di superficie residenziale, alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla riduzione del volume tecnico centrale, alla eliminazione dei volumi tecnici degli angoli nord-est e sud-est e alla diversa proporzione di tre balconi;
- l'appartamento non è dotato di attestato di prestazione energetica.

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

SERVITÙ E PERTINENZE:

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato in forza di contratto di locazione non opponibile.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 60.500,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 45.375,00

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.

Santa Maria Capua Vetere, 13 luglio 2026.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

