

TRIBUNALE 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 G. Vecchione in data 14/05/2026 ai sensi degli artt. 569 e 591 bis c.p.c.;
- ✓ 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 264/2023**:

Contro :



promosso con atto di pignoramento notificato il 17/04/2024 e trascritto in data 20/05/2024 ai nn. RG 19863 RP 16252;

Creditore procedente:

De Quattro Immacolata Viviana e De Quattro Concetta, residenti in Roma alla Via G.R. Curbastro, rappresentate dall' avv. Pierluigi Mileo del foro di Roma;

- ✓ 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 **02 dicembre 2026 alle ore 12,00 e segg.**, si procederà alla

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

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.doauction.it**.

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

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 12,00 del giorno 01/12/2026.

La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa ha luogo tramite l'area riservata del sito **www.garavirtuale.it**, previa registrazione gratuita sul sito e versamento anticipato della cauzione (10% 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: EDICOM SERVIZI S.R.L.;**
- **PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sito internet: **www.doauction.it**;**
- **REFERENTE PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita Professionista Delegato: Dr. Maria Pina Iorio.**
- **R.G.E. 264/2023**



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 venditaaste

.

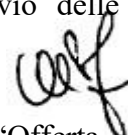
Trasmissione e sottoscrizione dell'offerta:

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;
- ✓ la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o la elezione di un domicilio digitale speciale ai sensi dell'art. 174 disp. Att. C.p.c. dal D. Lgs 31/10/2024 n. 164 (c.d. Correttivo Cartabia).

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 bancario acceso presso la BCC Terra di Lavoro S. Vincenzo de' Paoli, intestato a "Tribunale Santa Maria C V. Proc. Esec. Immobiliare **RGE 264/2023** conto cauzione" ed avente il seguente codice IBAN **IT 09 L 08987 75040 0000 0000 4055**;

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.

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.doauction.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, con la precisazione che 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.

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 e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

MODALITA' DI VERSAMENTO SALDO PREZZO E SPESE E DICHIARAZIONE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, l'offerente **dovrà** provvedere a **depositare** 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 medesimo conto corrente intestato alla procedura come indicato nell'avviso di vendita;
- ✓ 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);

ovvero

- ✓ deposito al professionista delegato presso il suo studio sito in S. Maria C.V. alla Via Mascagni n. 5 di distinti **asegni 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 264/2023»).

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

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario, ai sensi del novellato art. 587 c.p.c. (D. Lgs 31/10/2024 n. 164 c.d. Correttivo Cartabia) **a pena di decadenza**, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs 21/11/2007 n. 231 (ex art. 585 c.p.c., c.d. dichiarazione antiriciclaggio, come da modello presente sul sito del Tribunale)

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** (salvo il caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario).

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;
- ✓ **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;
- ✓ **pubblicazione** – tramite il servizio “Social media marketing” fornito da Aste Giudiziarie in linea S.p.A. di un annuncio di vendita all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società sui principali Social Media (Facebook ed Instagram), almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;



- ✓ **pubblicazione** – ove il gestore della vendita designato sia diverso da Aste Giudiziarie in linea S.p.A. ed ammesso che fornisca il predetto servizio – di un annuncio di vendita, all'interno della propria pagina aziendale, sui principali Social media (Facebook ed Instagram), almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- ✓ **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.aste.giudiziarie.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 1

Descrizione : Piena ed intera proprietà quale bene personale di un edificio di tipo rurale e relative pertinenze con annesso appezzamento di terreno sito in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7; l'edificio è costituito da un primo appartamento distribuito su due livelli tra il piano terra e il piano primo, un secondo appartamento al piano secondo, due locali deposito, quattro piccoli corpi di fabbrica destinati a ricovero di animali da cortile al piano terra e, infine, da una piccola cantina al piano interrato. La prima unità immobiliare riporta un vano cucina al piano terra e la zona notte al piano primo, in cui trovano posto un connettivo che disimpegna tre camere da letto e un servizio igienico oltre un balcone nella parte antistante e un grande terrazzo allo stato grezzo nella parte retrostante; la seconda unità al piano secondo riporta un ampio vano soggiorno/cucina, e una zona notte con un corridoio che collega due camere da letto e un servizio igienico oltre un



balcone nella parte antistante. Il tutto meglio descritto nella relazione tecnica di stima, cui si rinvia.

Confini : La prima unità immobiliare confina a Nord con sub 3 e part. 108, a Sud e a Ovest con corte comune, a Est con corte comune e part 5053; la seconda unità immobiliare confina a corte comune e part. 108, a Sud e a Ovest con corte comune, a Est con corte comune e part. 5053; il terreno confina a Nord con part. 119, a Sud con part. 5096, a Ovest con part. 5168 e a Est con part 5118.

Dati catastali : La prima unità immobiliare è riportata in Catasto fabbricati del Comune di Caianello (CE) al **Foglio 5, P.Illa 5096, SUB 2**, piano T, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. 300,58; la seconda unità immobiliare è riportata in Catasto fabbricati del Comune di Caianello (CE) al **Foglio 5, P.Illa 5096, SUB 3**, piano 1, cat. A/4, cons. 4 vani, cl. 4, r.c. 300,58; il terreno è riportato in Catasto fabbricati del Comune di Caianello (CE) al **Foglio 5, P.Illa 108**, qual. vigneto, cl. U, sup. 4.810 mq., r.d. 33,54. -

Conformità urbanistica e catastale : Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; le unità immobiliari sono state edificate parzialmente in assenza di titolo abilitativo e per le stesse è stata presentata istanza di Condonò Edilizio ai sensi della legge 47/85 in data in data 30/09/1986 prot. 3326 rubricata al n. 160/86, cui lo stato dei luoghi non risulta conforme per diversa distribuzione interna, ampliamento e maggiori altezze utili interne; non risulta alcun ordine di demolizione del bene. L'esperto stimatore riferisce altresì che la zona interessata dall'appezzamento di terreno risulta quella di "Zona Dp-produttiva (Commerciale- Artigianale - Turistica Servizi per circa 800,00 mq"" Zona E1-Area agricola (a preminente valore agronomico produttivo per la restante parte".

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 senza titolo.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA



€ 97.700,00 (novantasettemilasettecento/00)

OFFERTA MINIMA

€ 73.275,00 (settantatre miladuecentosettantacinque/00)

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

LOTTO 2

Descrizione : Piena ed intera proprietà quale bene personale di un appezzamento di terreno ubicato nel comune di Caianello (CE), in prossimità della strada Via Zanni, in posizione periferica rispetto al centro. Al suddetto fondo è possibile accedere per il tramite di una strada comunale Via Zanni cui la particella risulta essere prospiciente. Trattasi di un appezzamento di forma rettangolare allungata, alquanto pianeggiante e ben esposto, situato in maniera prospiciente Via Zanni, ha possibilità di allaccio alla condotta idrica comunale e alla fornitura di energia elettrica. La particella in questione non si presenta recintata. Il tutto meglio descritto nella relazione tecnica di stima, cui si rinvia.

Confini : La prima unità immobiliare confina a Nord part. 5276 e 5275, a Sud con Via Zanni, a Ovest con part. 5023 e 5118 e a Est con part. 5053 e 36.

Dati catastali : Il terreno è riportato in Catasto terreni del Comune di Caianello (CE) al **Foglio 5, P.lla 41**, qual. Pascolo arb., cl. U, sup. 3.000 mq., r.d. 4,65.

Conformità urbanistica e catastale : Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Caianello (CE), si distingue che la zona interessata dall'appezzamento di terreno risulta quella di "Zona Dp-Produttiva (Commerciale- Artigianale -Turistica Servizi per circa 900,00 mq"- " Zona E1- Area agricola (a preminente valore agronomico produttivo per la restante parte)".

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 senza titolo.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA



€ 32.600,00 (trentaduemilaseicento/00)

OFFERTA MINIMA

€ 24.450,00 (ventiquattromilaquattrocentocinquanta/00)

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

LOTTO 3

Descrizione : Piena ed intera proprietà quale bene personale di un appezzamento di terreno ubicato nel comune di Caianello (CE) in posizione montuosa e periferica rispetto al centro costituito da due terreni limitrofi. Ai suddetti fondi l'accesso è possibile per il tramite di una strada vicinale che si diparte dalla strada provinciale SP85; l'accesso è consentito per un breve tratto in modo carrabile percorrendo una stradina vicinale e poi solo a piedi ed in modo tutt'altro che agevole. Pur esistendo una strada interpoderale che dipartendosi dalla strada provinciale SP85 giunge in prossimità dell'intero compendio, la stessa risulta impervia e di difficile percorrenza in quanto sia la strada come l'intero lotto di terreno risultano abbastanza acclivi e dissestati. Al momento gli appezzamenti si presentano incolti, con presenza di alcune piante di nocelle e castagne. Le particelle in questione non si presentano recintate.

Il tutto meglio descritto nella relazione tecnica di stima, cui si rinvia.

Confini : La p.lla **125** confina a Nord con part. 526, a Sud con part. 478, a Ovest con part. Fl. 30 di Marzano Appio part. 318 e a Est con part. 124; la p.lla **526** confina a Nord con part. 117, a Sud con part. 125, a Ovest con part. Fl. 30 di Marzano Appio part. 318 e a Est con part. 124.

Dati catastali : L'appezzamento di terreno è riportato in Catasto terreni del Comune di Caianello (CE) al:

Foglio 7, P.lla 125, qual. noccioleto, cl. U, sup. 1.475 mq., r.d. 15,24;

Foglio 7, P.lla 526, qual. Seminato arb., cl.3, sup. 1.463 mq., r.d. 8,69.



Conformità urbanistica e catastale : Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Caianello (CE), si distingue che la zona interessata dall'appezzamento di terreno risulta quella di: Zona E1-Area agricola (a preminente valore paesaggistico)".

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 senza titolo.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA

€ 4.850,00 (quattromilaottocentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA

€ 3.637,50 (tremilaseicentotrentasette/50)

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

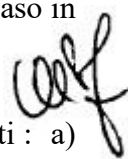
Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella relazione dell'esperto stimatore dell'Ing. Fabrizio Gentile, in atti, cui si rinvia per più dettagliate notizie circa il relativo stato dei luoghi, di manutenzione e conservazione, nonché la relativa situazione catastale e urbanistica.

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

Si avvisano i creditori (Procedente ed Inteventori) 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



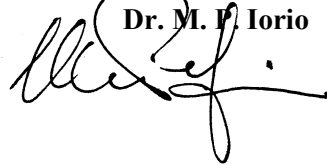
privilegiata sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, comma 2 e 3 c.c. (in mancanza il credito sarà considerato chirografario); f) dichiarazione delle modalità di pagamento delle somme assegnate in sede di riparto e indicazione delle eventuali coordinate bancarie del conto corrente su cui accreditare le stesse, tenendo presente che il conto corrente dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione di difensori e di terzi.

La predisposizione e l'approvazione del piano di riparto avverrà secondo le prescrizioni dell'art. 596 c.p.c. e le prescrizioni fissate dal G.E. nell'Ordinanza di delega.

S. Maria C. V., 28 agosto 2026

Il Professionista Delegato

Dr. M. P. Iorio

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. P. Iorio', written over the printed name.