

Avv. Carlo Cipullo

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

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

Il professionista delegato **avv. Carlo Cipullo**, con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE), alla Via Francesco Lugnano n.7, iscritto nell'albo degli avvocati del Foro di Santa Maria Capua Vetere (CE);

- vista la delega del G.E., dott.ssa Linda Catagna, del 22.07.2023 ex lege 302/98, nonché il successivo provvedimento del 09.05.2024;

- letti gli atti del processo esecutivo **n.160/2016**, al quale è stato riunito il procedimento n.110/2017, promosso da:

(Rge 160/2016) [REDACTED] giusto atto di pignoramento del 04.04.2016, trascritto in data 14.04.2016 ai nn.12350/9305;

(Rge 110/2017) [REDACTED] giusto atto di pignoramento del 20.02.2017, trascritto in data 13.03.2017 ai nn.8132/6259;

- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.P.C.;

AVVISA CHE IL GIORNO

8 OTTOBRE 2024 alle ore 9.30

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.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 7 OTTOBRE 2024.

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 intestato a "TRIB. SMCV PROC. N.160/2016 RGE C/ CAUZIONE" ed avente il seguente **IBAN**

IT88 Q089 8775 0200 0000 0302 268

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.

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 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

Avv. Carlo Cipullo

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

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, 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. (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, presso la sede dell'Ufficio Professionisti Delegati in Santa Maria Capua Vetere alla Via G. Bonaparte 64, 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.

PRECISAZIONI

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.



Avv. Carlo Cipullo

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

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

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'indirizzi www.astegiudiziarie.it , www.astalegale.net , www.asteimmobili.it , www.portaleaste.com e www.publicomonline.it** almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
3. **Pubblicazione** dell'avviso per estratto **sul quotidiano: "IL CORRIERE DEL MEZZOGIORNO" ed. Caserta,** 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, avv. Carlo Cipullo** (tel./fax 0823.377694 – mobile 338.4747901), inoltrando richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO PRIMO

OGGETTO:

Piena e intera proprietà di complesso industriale ubicato **in Marcianise (CE)** alla Strada Provinciale Tavernette-Marcianise.

I corpi di fabbrica che compongono il complesso si presentano in cattive condizioni di manutenzione spogliati da elementi di completamento e finiture edili, con impianti mancanti o irrimediabilmente danneggiati (sul punto si rinvia alla relazione di stima in atti).

Il complesso è costituito da:

- due capannoni contigui, il primo avente dimensioni in pianta di mt 384 x 93 con altezza sottotrave pari a 6,20 mt, il secondo avente dimensione in pianta di mt 130x 80 (con appendice laterale di mt 56 x 16) con altezza sottotrave pari a mt 9,50;
- fabbricato articolato su due livelli fuori terra, destinato a uffici/mensa/spogliatoi, con dimensione in pianta pari a mt 71,90 x 51,9, ed avente altezza interna pari a

Avv. Carlo Cipullo

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

- mt 3,00/3,70 al piano terra e mt 3,00 al piano primo;
- fabbricato articolato su due livelli fuori terra, destinato a palazzina uffici, con dimensione in pianta pari a mt 51,80 x 42,20, ed avente altezza interna pari a mt 3,00/3,70 al piano terra e mt 3,00 al piano primo;
 - fabbricato articolato su di un unico livello fuori terra, destinato a magazzino, con dimensione in pianta pari a mt 123,90 x 33,20, ed avente altezza interna sottotrave pari a mt 6,20;
 - fabbricato articolato su di un unico livello fuori terra, destinato a magazzino, con dimensione in pianta pari a mt 105,90 x 33,20, ed avente altezza interna sottotrave pari a mt 6,20;
 - fabbricato articolato su di un unico livello fuori terra, destinato a portineria e munito di pesa per automezzi pesanti protetta da tettoia, con dimensione in pianta pari a mt 14,60 x 4,80 per la portineria, con annessa tettoia di 75 mq;
 - serbatoio cilindrico per lo stoccaggio di olio combustibile, fatiscente e non più a tenuta, avente diametro esterno di mt 10,90 ed altezza pari a mt 10,50, con annessa vasca di contenimento di forma circolare e di diametro esterno pari a mt 16,40. Al serbatoio è annesso piccolo edificio ad un solo livello fuori terra per le apparecchiature di pompaggio, con dimensioni di 8,10 x 7,20;
 - cabina elettrica costituita da fabbricato con due livelli fuori terra, avente dimensioni in pianta pari a mt 7,10 x 7,10 con altezza totale esterna di mt 10,40 in possesso al distributore elettrico E-Distribuzione.
 - stazione di accumulo acqua potabile, costituita da un piccolo fabbricato articolato su di un solo livello fuori terra, adibito per alloggiamento pompe di dimensione in pianta pari a mt 7,00 x 4,50, avente altezza interna di mt 3,20, con adiacente vasca interrata di 120 mc;
 - cabina di servizio gas metano, costituita da un piccolo fabbricato articolato su di un solo livello fuori terra, di dimensione in pianta pari a mt 5,50 x 4,50, avente altezza interna di mt 4,05;
 - piccolo fabbricato articolato su di un solo livello, destinato a deposito materiali infiammabili, avente dimensione in pianta pari a mt 12,25 x 6,30, con altezza interna di mt 4,05;
 - fabbricato con struttura metallica articolato su un solo livello fuori terra, adibito a centrale termica, avente dimensione in pianta pari a mt 53,85 x 40,70, con altezza interna di mt 8,20;
 - Impianto di depurazione costituito da due vasche concentriche parzialmente interrate, la prima di diametro pari a mt 8,70, la seconda pari a mt. 17,10. Le vasche non sono più a tenuta e l'impianto non è funzionante.
 - fabbricato con struttura metallica articolato su un solo livello fuori terra, adibito a deposito, avente dimensione in pianta pari a mt 42,20 x 12,20, con altezza interna di mt 5,60;
 - area urbana che fiancheggia il complesso industriale lungo il confine ovest, di superficie catastale pari a mq 1.330;
 - area urbana avente forma leggermente trapezia posta sull'estremo ovest del complesso industriale lungo il confine con via Latenza, di superficie catastale pari a mq 14.169. La predetta aerea è attraversata dal Canale Buggiero, in parte tombato ed in parte a cielo aperto;
 - area lastricata di superficie catastale pari a mq 2.510, delimitata su tre lati da



Avv. Carlo Cipullo

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

muro di confine in cemento armato, avente forma rettangolare posta nell'angolo sud-est del complesso.

CONFINI:

L'intero complesso nel suo insieme confina a Nord con Strada Provinciale Tavernette e con particelle 5349, 5351, 5451 del foglio 21, ad Est con particelle 5102, 5204, 5075, 5083, 5239 del foglio 22, a Sud con particella 5344 del foglio 21 e con particelle 5073, p.lla 5243 del foglio 24, ad Ovest con strada di lottizzazione interna G. Via Latenza (p.lle 167, 232, 5434, 5402, 5396, 359, 363, 366, 369 del foglio 21).

DATI CATASTALI:

- **in Catasto Fabbricati** con i seguenti dati:
 - **foglio 21, p.lle graffate 5353 sub.3 e 5354 sub.2** (già p.lle 5353 sub.2 graf. 5354 sub.1, ex p.lle 5353 sub.1 graf. 5354), categoria F/2, Strada Provinciale Tavernette n.SNC, piano T-1 – **mappale terreni correlati foglio 21, p.lla 5353** (ente urbano) **e foglio 21, p.lla 5351** (ente urbano);
 - **foglio 21, p.lla 5355 sub.1** (ex p.lla 5355), categoria F/2, Strada Consortile Zona ASI n.Snc, piano T-1 – **mappale terreni correlati foglio 21, p.lla 5355** (ente urbano);
 - **foglio 21, p.lla 5346**, categoria F/1, Strada Consortile Zona ASI n.Snc, piano T – **mappale terreni correlati foglio 21, p.lla 5346** (ente urbano);
 - **foglio 21, p.lla 5348**, categoria F/1, Strada Consortile Zona ASI n.Snc, piano T – **mappale terreni correlati foglio 21, p.lla 5348** (ente urbano);
 - **foglio 21, p.lla 5440**, categoria F/1, Strada Consortile Zona ASI n.Snc, piano T – **mappale terreni correlati foglio 21, p.lla 5440** (già p.lla 5353);
 - **foglio 21, p.lla 5441**, categoria F/1, Zona ASI Sud n.Snc, piano T – **mappale terreni correlati foglio 21, p.lla 5441** (già p.lla 5353).

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- il complesso è stato edificato e assentito in virtù di licenza edilizia n.1461 bis del 23.01.1970, licenza edilizia n.4420 del 12.03.1977, concessione edilizia n.958/85 del 21.05.1985, concessione edilizia n.1289/87 del 01.07.1987, concessione edilizia n.2948/93 del 18.11.1993, concessione edilizia in sanatoria n.322/98 del 03.04.1998, rispetto alle quali lo stato dei luoghi risulta difforme per una diversa distribuzione interna e dei prospetti (le difformità riscontrate risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 e 37 del DPR 380/01. Sul punto si rinvia integralmente alla relazione di stima in atti);
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed al classamento ma non alle planimetrie catastali (sul punto si rinvia integralmente alla relazione di stima in atti);
- i beni in vendita ricadono in area ASI nonché in Zona Omogenea D1 – D2 – D3 del vigente PRG Comunale costituita dalla Variante al PRG adottata con Delibera di C.C. n. 385 del 20.06.1977 ed approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 3614 del 28.04.1983.

Si evidenzia che i beni in vendita risultano gravati da:

- **sequestro preventivo** emesso dal GIP del Tribunale di Avellino, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Avv. Carlo Cipullo

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

Caserta – Santa Maria Capua Vetere - in data 24.11.2021 ai nn.45462/33184, a favore di Erario dello Stato (vi è annotato dissequestro);

- **domanda giudiziale** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta – Santa Maria Capua Vetere - in data 10.03.2021 ai nn.8868/6502 gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al foglio 21, p.lla 5355.

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

Gli immobili sono nella disponibilità dell'esecutato ad eccezione delle p.lle 5440 e 5441 del foglio 21 occupate da terzi in forza di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Napoli 3 al n. 5172 serie 3T in data 07.06.2017.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 10.300.000,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 7.725.000,00

LOTTO SECONDO

OGGETTO:

Piena e intera proprietà di terreno ubicato in **Marcianise** (CE), zona ASI.

Detto terreno, della estensione catastale di mq.349, è interessato in parte da un fabbricato in lamiera metallica non censito in catasto fabbricati ed edificato senza alcun titolo edilizio.

CONFINI:

Confina con distacco da Strada Consortile A.S.I. a Nord, con particella 5263 a Est, con particella 5164 a Sud, con particelle 266 e 318 a Ovest.

DATI CATASTALI:

Riportato in **Catasto Terreni** al **foglio 24, p.lla 5262** (ex p.lla 264), seminativo di classe 1, are 03.49, r.d. euro 9,82, r.a. euro 3,69.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- il fabbricato in lamiera è abusivo e non sanabile;
- il terreno in vendita ricade in area ASI nonché in Zona Omogenea D1 – D2 – D3 del vigente PRG Comunale costituita dalla Variante al PRG adottata con Delibera di C.C. n. 385 del 20.06.1977 ed approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 3614 del 28.04.1983.

Si evidenzia che il bene in vendita risulta gravato da:

- **sequestro preventivo** emesso dal GIP del Tribunale di Avellino, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di



Avv. Carlo Cipullo

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

Caserta – Santa Maria Capua Vetere - in data 24.11.2021 ai nn.45462/33184, a favore di Erario dello Stato (vi è annotato dissequestro).

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

Il terreno è occupato da terzi in forza di preliminare di compravendita non opponibile alla procedura.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 31.500,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 23.625,00

LOTTO TERZO

OGGETTO:

Piena e intera proprietà di terreno ubicato in Marcianise (CE), zona ASI.

Detto terreno, della estensione catastale di mq.249, è pavimentata ed adibita a parcheggio ed è inglobata in una più vasta area recintata, non presentando delimitazioni sui lati nord ed est (si trova unita, senza soluzione di continuità, ad una proprietà limitrofa, divenendone parte del piazzale).

CONFINI:

Confina con distacco da Strada Consortile A.S.I. a Nord, con particella 5271 a Est, con particella 5164 a Sud, con particella 5262 a Ovest.

DATI CATASTALI:

Riportato in **Catasto Terreni** al **foglio 24, p.lla 5263** (ex p.lla 264), seminativo di classe 1, are 02.49, r.d. euro 7,01, r.a. euro 2,64.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- il terreno in vendita ricade in area ASI nonché in Zona Omogenea D1 – D2 – D3 del vigente PRG Comunale costituita dalla Variante al PRG adottata con Delibera di C.C. n. 385 del 20.06.1977 ed approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 3614 del 28.04.1983.

Si evidenzia che il bene in vendita risulta gravato da:

- **sequestro preventivo** emesso dal GIP del Tribunale di Avellino, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta – Santa Maria Capua Vetere - in data 24.11.2021 ai nn.45462/33184, a favore di Erario dello Stato (vi è annotato dissequestro).

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.

Avv. Carlo Cipullo

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

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

Il bene è occupato da terzi in forza di preliminare di compravendita non opponibile alla procedura.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 22.500,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 16.875,00

LOTTO QUARTO

OGGETTO:

Piena e intera proprietà di area scoperta destinata a piazzale ubicata in **Marcianise** (CE), zona ASI.

Detta area, della estensione catastale di mq.166, è pavimentata ed adibita a piazzale, attualmente inglobata in una più vasta area recintata, non presentando delimitazioni (si trova unita, senza soluzione di continuità, ad una proprietà limitrofa, divenendone parte del piazzale).

CONFINI:

Confina con p.lla 5274 a nord ed ovest, con p.lla 5170 ad est ed a sud.

DATI CATASTALI:

Riportato in **Catasto Terreni** al **foglio 24, p.lla 438**, are 01.66 (con la seguente annotazione: *p.lla interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010*) – **mappali fabbricati correlati foglio 24, p.lla 5247 sub.1**, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.60, rendita euro 173,53, zona ASI n.Snc, piano T.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- il terreno in vendita ricade in area ASI nonché in Zona Omogenea D1 – D2 – D3 del vigente PRG Comunale costituita dalla Variante al PRG adottata con Delibera di C.C. n. 385 del 20.06.1977 ed approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 3614 del 28.04.1983;
- catastalmente il terreno è riportato come "fu da accertare" ma all'attualità risulta totalmente libera;

Si evidenzia che il bene in vendita risulta gravato da:

- **sequestro preventivo** emesso dal GIP del Tribunale di Avellino, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta – Santa Maria Capua Vetere - in data 24.11.2021 ai nn.45462/33184, a favore di Erario dello Stato (vi è annotato dissequestro).

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

Il bene è occupato da terzi in forza di atto di convenzione ritenuto non opponibile alla procedura.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 15.000,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 11.250,00

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 (precedente 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 maggio 2024.

Il Professionista Delegato
Avvocato Carlo Cipullo

