

Avv. Federica Cioffi

Via Generale Giordano Orsini n. 30 – 80132 Napoli

Tel/Cel 08 18381787 – 338 2127746

pec: federicacioffi.avvocatinapoli@legalmail.it

mail: avv.federicacioffi@gmail.com

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 146/2025

G.E. dott.ssa Linda Catagna

Il sottoscritto Avvocato Federica Cioffi, con studio in Napoli alla Via Generale Giordano Orsini n. 30, delegata con ordinanza del 09/07/2026 dal G.E. dott.ssa Linda Catagna della IV Sezione Civile del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c. dei beni di cui appresso nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 146/2025, vista la relazione di stima del 06/03/2026 a firma del perito incaricato dal Tribunale dott. Ing. Tommaso Giordano agli atti della procedura

AVVISA

che il giorno 12/01/2027 alle ore 09:30 procederà, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

(a).le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il giorno **11/01/2027 alle ore 23:59;**

(b).qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;

(c).nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

LOTTO n°1

Immobile n 1.

Diritto piena proprietà di fabbricato con destinazione opificio (identificato catastalmente al Foglio 10 Particella 5001 Sub. 4) e da un piccolo fabbricato adibito a stalla, entrambi individuati nel comune di Pietravairano, località "Pozzo Campanino", lungo Strada Provinciale SP10 e che insistono sulla medesima particella 5001. La configurazione individua una corte esclusiva antistante l'opificio e una porzione di terreno attigua sulla quale è collocata la stalla. L'edificio principale, destinato ad opificio e in passato utilizzato come mulino per la macinazione, risulta non più operativo da un periodo relativamente recente; permangono tuttavia le attrezzature e i silos. Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre al piano sottotetto, collegati mediante scala interna in metallo. L'edificio è dotato di copertura in lamiera a doppia falda, con la pianta del fabbricato che risulta pressoché regolare, di conformazione rettangolare. Il fabbricato realizzato con **Concessione Edilizia n. 20/1978 del 14.09.1978**, presenta fondazioni in pietrame calcareo e struttura portante verticale in muratura di tufo; i solai sono di tipo misto, in laterizi e cemento. Le facciate si presentano allo stato grezzo, lasciando intravedere la muratura in tufo e il cordolo del solaio in cemento. Si segnala la **presenza di una lesione grave sulla facciata est e ovest**, verosimilmente riconducibile a un cedimento della fondazione sul lato sud. La fessurazione, di tipo passante, interessa la muratura portante e i solai, sviluppandosi in senso verticale, come accertato in sede di sopralluogo. Il problema strutturale riguarda esclusivamente la porzione di fabbricato realizzata successivamente in aderenza al corpo principale e priva di concessione edilizia, risultando pertanto in difformità rispetto al titolo abilitativo. Come già precisato in premessa, a seguito di istanza al GE del 26.01.2026 ne è stato disposto il divieto di utilizzo, e, con accesso integrativo del 20.02.2026, la porzione interessata è stata interdetta. Annesso al subalterno 4 è presente un piccolo fabbricato con tettoia, costituito da due depositi e un locale destinato alla pesa, realizzato in assenza di concessione edilizia. Tutti i fabbricati insistono su un'area della superficie complessiva di 4.606 m², censita al Catasto Terreni al foglio 10 particella 5001, in qualità di Ente Urbano. L'immobile è composto al piano terra da locale Laminatoio, Insaccatrice con silos, Lavaggio grano a secco 1, Frangitutto, Deposito 1 e WC con accesso esterno. Al piano primo è composto da locale Filtri e spazzole, due depositi e locale Lavaggio grano a secco; al piano secondo è composto da tre locali e sottotetto.

L'immobile è dotato di due balconi rispettivamente al piano primo e secondo e cortile esterno esclusivo al piano terra. Di pertinenza vi è un altro piccolo fabbricato composto da due locali e pesa e un altro fabbricato destinato a stalla (subalterno 9).

DATI CATASTALI LOTTO n°1

Riportato nel NCEU Foglio 10 Particella 5001 Subalterno 4, Piano T-1-2, Categoria D/1, Partita 1303, Rendita € 2.086,49; il cespite confina a nord, a sud, ad est e ovest con corte esclusiva (sub. 4).

CONFINI LOTTO n°1

Il cespite confina a nord, a sud, ad est e ovest con corte esclusiva (sub. 4).

Immobile n. 2

Sul lato ovest della proprietà, vi è un altro piccolo fabbricato destinato a stalla (subalterno 9), anch'esso realizzato in assenza di concessione edilizia. Si presenta con una struttura portante in muratura costituita da blocchi in cemento e con copertura a una falda realizzata con lamiera; la facciata esterna si presenta allo stato grezzo, sita in Pietravairano (CE) in località "Pozzo Campanino", lungo Strada Provinciale SP10 (catastralmente Via Costa).

DATI CATASTALI immobile n 2

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Pietravairano (CE) al Foglio 10 Particella 5001 Subalterno 9, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 34 m2, Rendita € 70,24, Superficie Totale 36 m2;

CONFINI Immobile n 2

Il cespite confina a nord, a sud, ad est e ovest con corte esclusiva (sub 4)

PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: Il prezzo base della vendita è stato determinato in € **91.000,00** (euro novantunomila virgola zero zero) con la precisazione che l'offerta minima presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al predetto prezzo base e comunque non inferiore ad € **68.250,00** (euro sessantottomiladuecentocinquanta virgola zero zero)

STRUMENTO URBANISTICO LOTTO n°1

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nella località "Pozzo Campanino", nel territorio comunale di Pietravairano, un piccolo centro dell'alto casertano caratterizzato da una forte vocazione agricola e da un patrimonio storico-culturale legato all'insediamento rurale. La zona è prevalentemente agricola, in un contesto rurale e poco urbanizzato, con scarsa densità edilizia e ampie porzioni di terreno, sia coltivate sia incolte. Il tessuto insediativo è sparso e composto da case rurali, depositi e piccoli fabbricati agricoli destinati ad aziende agricole di piccola scala, distribuiti lungo viottoli e strade comunali che caratterizzano una viabilità locale ridotta. *Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Pietravairano (CE), il Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 115 del 2001, così come il Regolamento edilizio (RE) è stato approvato con il medesimo decreto (Decreto del Presidente Provinciale n. 115/URB/SA del 01.08.2001). Per quanto riguarda la redazione del Piano urbanistico comunale (PUC) è in fase di Preliminare di Piano. L'intero territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, e che come riportato nella Tavola n° 6 "Zonizzazione" individua l'intero compendio pignorato in **Zona Dc (Impianti produttivi commerciali artigianali)***

REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA LOTTO n°1

Per quanto concerne la regolarità catastale ed edilizia, le notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) sue successive modificazioni ed integrazioni, la conformità e lo stato dei luoghi degli immobili, la dettagliata descrizione degli stessi, si fa espresso riferimento e rinvio alla relazione di stima a firma del perito incaricato dal Tribunale, dott. Ing. Tommaso Giordano agli atti della procedura, che qui devono intendersi per integralmente riportate come parte integrante e sostanziale delle presenti vendite di cui gli interessati hanno l'onere di prenderne preliminare visione, anche per tutto ciò

che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, pubblicate sui siti internet www.astegiudiziarie.it, , nonché disponibili per la consultazione presso lo studio presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita sito in Napoli alla Via Generale Orsini 30;

*“In relazione alla legittimità urbanistica l'esperto ha provveduto ad effettuare una ricerca documentale volta al reperimento dei titoli edilizi legittimanti, al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile. Dall'attività di indagine condotta, è emerso che il fabbricato adibito a mulino (subalterno 4) e ubicato lungo la Strada Provinciale, è stato edificato in virtù della **Concessione edilizia n. 20/1978 del 14.09.1978** rilasciata al sig. xxx sulla particella identificata al foglio 10 mappale n. 5/a, ed è stato successivamente interessato da ulteriori concessioni edilizie rilasciate per le modifiche intervenute nel tempo, nello specifico **Concessione edilizia n. 13 del 07.04.1986** - Pratica edilizia n. 6 del 1982, **Concessione edilizia n. 28 del 12.09.1991** e **Concessione edilizia n. 2 del 07.02.1997**. A seguito della consultazione degli atti presso gli archivi comunali, effettuata dall'esperto in data 11.09.2025, sono stati rinvenuti i seguenti fascicoli:*

***Concessione edilizia n. 20/1978 del 14.09.1978**, corredata da elaborati grafici di progetto e relazione tecnica;*

***Concessione edilizia n. 13 del 07.04.1986** - **Pratica edilizia n. 6 del 1982**, corredata da elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto, relazione tecnica, stralcio planimetrico e deposito del progetto presso il Genio Civile;*

***Concessione edilizia n. 28 del 12.09.1991**, corredata da elaborati grafici e relazione tecnica;*

***Concessione edilizia n. 2 del 07.02.1997**, corredata da elaborati grafici di progetto, relazione tecnica e rilievo fotografico. Inoltre, l'esperto stimatore ha provveduto ad effettuare una ricerca sia per nominativi che per posizione, non riuscendo a rinvenire ulteriori pratiche. Per quanto riguarda la presenza di eventuali atti amministrativi/comunicazioni (ordinanze di demolizione, decreti di abbattimento, decreti di acquisizioni al patrimonio comunale), si segnala che nel fascicolo relativo alla Concessione Edilizia n. 13 del 07.04.1986 è stata rinvenuta **Ordinanza di sospensione dei lavori Ordinanza n. 11 del 02.05.1988** – emessa in merito al procedimento penale n. 202/88 dove in merito alla concessione edilizia n. 13 del 07.04.1986, il Sig. Pretore di Teano ha ritenuto illegittime le concessioni edilizie in deroga per insediamenti produttivi. Si osserva che, non essendo state rinvenute nel fascicolo revocate delle predette concessioni edilizie e non essendo reperibili ulteriori dettagli sul provvedimento citato, si ritiene che le concessioni non risultino revocate; tale aspetto sarà tenuto in considerazione in fase di valutazione mediante l'applicazione di un opportuno coefficiente decurtativo per “vizi del bene”, al fine di rettificare il*

valore di stima in considerazione di quanto detto poc'anzi. L'ufficio non ha rinvenuto nessun'altra ordinanza emessa a carico dei debitori riferiti agli immobili oggetto della presente procedura. In conclusione, la ricerca documentale non ha prodotto ulteriori pratiche edilizie, oltre a quanto già indicato e la documentazione rinvenuta è ritenuta dall'esperto idonea alla ricostruzione dello stato dei luoghi e all'individuazione delle opere realizzate in difformità. Si rileva una discrepanza formale nella Concessione edilizia n. 28 del 12.09.1991: viene indicato come riferimento catastale la particella 5/A al foglio 5, così come in alcuni elaborati grafici, allegati ad essa, riportano erroneamente il foglio 5. Altre rappresentazioni grafiche, sempre allegate alla medesima concessione, riportano la medesima particella identificata correttamente al foglio 10. L'errore ha natura formale e non pregiudica sostanzialmente le autorizzazioni rilasciate, in quanto identifica il bene oggetto della concessione. Tuttavia, incide sulla coerenza e la completezza della documentazione urbanistica dell'immobile; pertanto se ne terrà conto in fase di valutazione del bene, applicando un opportuno coefficiente decurtativo "Vizi del bene".

Difformità edilizie riscontrate. Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati alla Concessione edilizia n. 28 del 12.09.1991 e alla Concessione edilizia n. 2 del 07.02.1997, sono emerse le seguenti difformità:

Al piano terra:

*Un **ampliamento della volumetria**, per la realizzazione di un corpo aggiuntivo sul lato sud, che si compone di tre livelli fuori terra e collegato internamente con il fabbricato principale mediante apertura. La porzione di fabbricato presenta lesioni strutturali di rilevante entità e, a seguito di istanza al G.E., ne è stata disposta l'interdizione d'uso; Una **variazione del prospetto ovest**, per la diversa posizione delle finestre e la presunta apertura di una finestra nel locale destinato al lavaggio del grano; la predetta finestra non è stata visibile in fase di sopralluogo in quanto ostruita dai silos e, dall'interno, chiusa da una lamiera a tutt'altezza; Un **ampliamento della volumetria**, per la realizzazione del deposito posto a destra del fabbricato principale; La **realizzazione di una tettoia** antistante il fabbricato, posta sul lato sinistro e ubicata di fronte alla porzione attualmente interdetta all'uso; L'**aggiunta di due silos**, installati esternamente al fabbricato e collocati adiacenti ai tre silos già presenti nella concessione edilizia n. 28/1991; Una **modifica della posizione della porta interna** destinata a collegare il locale laminatoio e il locale per il lavaggio del grano;*

Al piano primo:

*Un **ampliamento della volumetria**, per la realizzazione del corpo aggiuntivo sul lato sud, disposto su tre livelli e collegato internamente; si precisa che si tratta della difformità alla lettera a) già evidenziata al piano terra e che la stessa si estende altresì ai piani primo e*

*secondo; la porzione interessata presenta lesioni strutturali e l'uso è interdetto da provvedimento del G.E.; Un **ampliamento della volumetria**, per la realizzazione del deposito 2;*

*Un **incremento dell'altezza interpiano**, poiché la quota originaria pari a 3,60 m risulta aumentata fino a 3,85 m; La **realizzazione di una tettoia di copertura** sul deposito collocato al piano terra; Una **variazione del prospetto est**, per la sostituzione di alcuni balconi con finestre e viceversa; Una **riduzione della superficie balconata**, conseguente all'ampliamento per la realizzazione del deposito 2 e alla relativa tettoia di copertura posta accanto, che ha comportato la demolizione di una porzione precedentemente destinata a balcone; Un **ampliamento della tettoia e del balcone**, posti sul lato est del fabbricato, realizzato in prosecuzione per l'intera lunghezza dell'edificio e prolungato fino a interessare la porzione di fabbricato aggiunta senza titolo edilizio e attualmente interdetta all'uso; Al piano secondo sottotetto: La **realizzazione di una tettoia** a copertura dei silos, posizionata sopra le strutture di stoccaggio sul lato ovest; Un **ampliamento in sopraelevazione** per la realizzazione in assenza di concessione edilizia del secondo piano; Una **variazione dei prospetti est e ovest** per la realizzazione di finestre;*

Al piano terra (depositi di pertinenza):

*la **realizzazione, in assenza della concessione edilizia, del piccolo fabbricato pertinenziale** composto da tre locali e una tettoia collocati in prossimità dell'ingresso della particella 5001; Al piano terra (subalterno 9): la realizzazione, in assenza della concessione edilizia, dell'intero fabbricato destinato a stalla. Per quanto concerne le difformità riscontrate al piano terra e al piano primo, indicate ai punti b), f), k) e l), trattandosi di abusi tollerati, riconducibili alle tolleranze esecutive di cui all'art. 34, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001, **tali difformità potranno essere regolarizzate** mediante dichiarazione asseverata da tecnico abilitato e non comporteranno l'applicazione di sanzioni. Ai fini estimativi, tale circostanza sarà considerata attraverso l'applicazione di un apposito coefficiente di riduzione denominato "Vizi del bene".*

*Per quanto concerne le difformità riscontrate al piano terra, piano primo e piano secondo, indicate ai punti a), c), d), g), h), i), j) m), n) e p), tenendo conto della normativa urbanistica vigente nel Comune di Pietravairano (CE), le opere realizzate risultano in contrasto con le disposizioni regolamentari attualmente in vigore. Con specifico riferimento agli interventi di ampliamento, si richiama l'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione, il quale stabilisce che, per gli impianti produttivi esistenti, è ammesso un incremento massimo del 10% del volume e della superficie utile, esclusivamente per opere finalizzate all'adeguamento alle normative in materia di sicurezza e igiene. Gli ampliamenti oggetto del presente accertamento risultano invece eseguiti a beneficio dell'attività produttiva e non riconducibili ad interventi di adeguamento normativo, configurandosi come **non sanabili** e pertanto **sarà necessario il***

ripristino dello stato legittimo dei luoghi. Per quanto concerne la realizzazione in assenza di concessione edilizia del fabbricato pertinenziale (punto q) e della stalla censita catastalmente con il sub. 9 (punto r), trattandosi di abusi primari e **non sanabili, dovranno essere assoggettate a demolizione e al completo ripristino dello stato legittimo dei luoghi.** Per quanto concerne la difformità evidenziata al piano secondo, indicata al punto o), relativa alla realizzazione della sopraelevazione in assenza di titolo abilitativo edilizio, si evidenzia che nei grafici “ante operam” allegati alla Concessione edilizia n. 2 del 07.02.1997 risultano rappresentati ampliamenti che non compaiono nella precedente Concessione edilizia n. 28 del 12.09.1991. (A fini esplicativi, si rinvia alla figura 90, nella quale i due ampliamenti sono evidenziati mediante colorazione blu e rossa. **La Concessione edilizia n. 2 del 07.02.1997 risulta rilasciata esclusivamente per la realizzazione della copertura della superficie scoperta del terzo livello (piano secondo).** In particolare, il progetto assentito prevedeva la realizzazione di due falde a pianta rettangolare, simmetriche e contrapposte, con linea di colmo parallela all’asse longitudinale dell’edificio posta a quota +10,80 m, e linee di gronda collocate alla quota del piano di calpestio del terzo livello (+8,00 m). Si precisa inoltre che i due ampliamenti del secondo livello sono stati realizzati in sopraelevazione su corrispondenti ampliamenti non autorizzati ai piani inferiori. L’approfondita attività istruttoria svolta dal sottoscritto presso l’Ufficio Tecnico comunale non ha fatto emergere ulteriori titoli edilizi (permessi di costruire, concessioni, sanatorie o altri atti abilitativi). Pertanto, **sebbene tali ampliamenti risultino rappresentati nello stato “ante operam” dell’ultima concessione rilasciata, essi devono considerarsi difformi, poiché non trovano riscontro nelle Concessioni edilizie precedenti.** Ne consegue che **le opere in questione non risultano sanabili e si dovrà procedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.** Per quanto riguarda la copertura, essa potrà essere mantenuta, ma dovrà essere ricondotta alle quote assentite nell’ultima concessione, ossia quota +10,80 m in corrispondenza della linea di colmo e quota +8,00 m in corrispondenza della linea di gronda, coincidente con il piano di calpestio del secondo livello. Allo stato attuale, la linea di colmo risulta posta a circa +11,30 m, mentre il piano di calpestio del secondo livello è a quota +8,35 m e la linea di gronda a circa +9,45 m. In merito all’altezza del piano primo (punto i), che come evidenziato, presenta un incremento di circa 25 cm rispetto alla quota assentita, tale difformità non rientra nei limiti della tolleranza costruttiva del 2% di cui all’art. 34, comma 1, del DPR 380/2001, tuttavia risultano comunque rispettati i requisiti prescritti dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Pietravairano (CE) e pertanto, **può essere oggetto di regolarizzazione mediante pratica edilizia in sanatoria.** Il relativo costo è stimato in **€ 5.500,00 (Cinquemilacinquecento/00)**, comprensivo degli oneri tecnici, diritti di segreteria, oblazione,

spese e sanzioni amministrative ed eventuali ulteriori oneri accessori connessi all'iter autorizzativo, la cui determinazione definitiva resta comunque rimessa alla discrezionalità dell'Ente locale. Tale importo sarà detratto dal valore del bene. Sulla base del computo metrico estimativo redatto dall'esperto stimatore e riferito al prezzo LL.PP. Campania 2025, il costo complessivo degli interventi necessari al ripristino di tutte le opere non sanabili elencate in precedenza, è quantificato in € 21.150,86 (Ventunomilacentocinquanta/86). Detto intervento dovrà essere corredato da opportuna pratica edilizia, la medesima prevista per la regolarizzazione della difformità trattata al punto precedente, i cui costi sono già ricompresi nella stima sopra indicata. Entrambi gli importi saranno detratti dal valore del bene. Infine, considerata la presenza di attrezzature e silos non più funzionanti e ormai inutilizzabili per vetustà, si è stimato un onere pari a € 7.000,00 (Settemila/00) per le operazioni di rimozione, tenendo conto anche del valore ricavabile dal recupero del materiale ferroso ottenuto dalla loro dismissione. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del bene.”

VINCOLI LOTTO n°1

L'indagine condotta evidenzia che i cespiti non ricadono in area soggetta a vincolo archeologico e paesaggistico, segnalando solo che una parte della particella 5001 e 5002 ricade nella fascia di rispetto del Vincolo Stradale “Vs”

Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;

Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Non vi sono vincoli e limitazioni di natura condominiale, in quanto non si tratta di unità immobiliare soggetta ad amministrazione condominiale;

Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Non risultano gravati da usi civici.

IMPIANTI LOTTO n°1

Il fabbricato destinato a mulino è dotato di impianto elettrico con canaline esterne, che al momento dell'accesso risultava non funzionante, ad eccezione di alcune lampade al neon presenti in pochi locali del piano terra. Non sono presenti ulteriori impianti, fatta eccezione quello per il funzionamento delle attrezzature installate. Il locale pertinenziale è dotato del solo impianto elettrico, mentre il fabbricato adibito a stalla risulta privo di qualsiasi impianto. Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. Rispetto allo stato rilevato dei luoghi, sia del fabbricato destinato ad opificio (subalterno 4) e sia del piccolo manufatto

destinato a stalla (subalterno 9), si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale ed urbanistico, in ordine ad ampliamenti di volumetrie, una variazione dei prospetti, un incremento dell'altezza interpiano, la realizzazione di tettoie, un ampliamento in sopraelevazione del secondo piano, la realizzazione, in assenza della concessione edilizia, del piccolo fabbricato pertinenziale e della stalla (subalterno 9). Tali aspetti verranno comunque esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 6. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile. Si precisa che la normativa preveda l'esclusione dall'obbligo per gli edifici agricoli o rurali non residenziali privi di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c del D.Lgs. 192/2005), tale deroga non è applicabile nel caso in esame: il fabbricato è infatti censito come *“opificio”* (categoria D/1) e non come *“edificio destinato a funzioni produttive connesse alle attività agricole”* (categoria D/10). Pertanto, l'obbligo di dotazione dell'APE sussiste. Diversamente, per il fabbricato adibito a stalla (subalterno 9 – categoria C/6) l'obbligo non trova applicazione, e quindi non si rende necessario alcun adempimento né alcun costo da detrarre dal valore del bene.

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO n° 1

Gli immobili pignorati risultano liberi da persone, **all'interno dell'immobile sono presenti macchinari un tempo utilizzati per l'attività produttiva, oggi non più funzionanti e divenuti inutilizzabili per vetustà.**

LOTTO n°2

Diritto di piena proprietà di terreno sito nel comune di Pietravairano, località “Pozzo Campanino”, lungo Strada Provinciale SP10, con superficie di 3.850 m² collocato accanto al LOTTO 1. Si tratta di un bene vendibile separatamente, in quanto privo di connessione diretta con i fabbricati ricompresi nel LOTTO 1. L'accesso avviene usufruendo dell'unico ingresso comune posto sulla Strada Provinciale e attraversando l'area comune che insiste sulla particella 5001. Tale circostanza, pur comportando una servitù, che di fatto già risulta adottata dagli attuali proprietari ma non emersa agli atti, non incide negativamente sull'utilizzo del terreno né sul suo valore. Il terreno, di natura seminativa e posto accanto al LOTTO 1, presenta una conformazione pressoché rettangolare e pianeggiante. Il lato minore confina con la Strada Provinciale SP10, separato da una cunetta; il confine con la particella 5001 è privo di delimitazioni, mentre gli altri due lati risultano segnati da un muretto. L'area è coltivata e ospita un piccolo deposito di circa 30 m², realizzato in aderenza all'opificio (LOTTO 1 subalterno 4). Tale manufatto, non presente sul

foglio di mappa, è di fatti edificato in assenza di concessione edilizia, e il ripristino dello stato dei luoghi, sarà oggetto di valutazione.

DATI CATASTALI LOTTO n°2

Riportato nel NCEU Foglio 10 Particella 5002, Reddito dominicale euro 19,88, Reddito agrario euro 11,93, Particella con qualità di Seminativo di classe 2, Superficie 3.850 m2.

CONFINI LOTTO n°2

Confina a nord con altra proprietà (p.lle 707 e 704), a sud con altra proprietà (p.lla 5001), ad est con Strada Provinciale e ovest con Via Padre Cipriani Caruso (catastalmente Via Coste).

PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: Il prezzo base della vendita è stato determinato in € 11.000,00 (euro undicimila virgola zero zero) con la precisazione che l'offerta minima presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al predetto prezzo base e comunque non inferiore ad € 8.250,00 (euro ottomiladuecentocinquanta virgola zero zero)

STRUMENTO URBANISTICO LOTTO n°2

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nella località "Pozzo Campanino", nel territorio comunale di Pietravairano, un piccolo centro dell'alto casertano caratterizzato da una forte vocazione agricola e da un patrimonio storico-culturale legato all'insediamento rurale. La zona è prevalentemente agricola, in un contesto rurale e poco urbanizzato, con scarsa densità edilizia e ampie porzioni di terreno, sia coltivate sia incolte. Il tessuto insediativo è sparso e composto da case rurali, depositi e piccoli fabbricati agricoli destinati ad aziende agricole di piccola scala, distribuiti lungo viottoli e strade comunali che caratterizzano una viabilità locale ridotta.

REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA LOTTO n°2

Per quanto concerne la regolarità catastale ed edilizia, le notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) sue successive modificazioni ed integrazioni, la conformità e lo stato dei luoghi degli immobili, la dettagliata descrizione degli stessi, si fa espresso riferimento e rinvio alla relazione di stima a firma del perito incaricato dal Tribunale, dott. Ing. Tommaso Giordano agli atti della procedura, che qui devono intendersi per integralmente riportate come parte integrante e sostanziale delle presenti

vendite di cui gli interessati hanno l'onere di prenderne preliminare visione, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, pubblicate sui siti internet www.astegiudiziarie.it, nonché disponibili per la consultazione presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita sito in Napoli alla Via Generale Orsini 30;

In particolare della summenzionata perizia estimativa e sua integrazione si porta a conoscenza quanto segue:

“In relazione alla legittimità urbanistica l'esperto ha provveduto ad effettuare una ricerca documentale volta al reperimento dei titoli edilizi legittimanti, al fine di accertare l'eventuale esistenza di un titolo edilizio legittimante la realizzazione del deposito insistente sulla particella 5002. A seguito della consultazione degli atti presso gli archivi comunali, effettuata dall'esperto in data 11.09.2025, mediante una ricerca sia per nominativi che per posizione, non sono state rinvenute pratiche edilizie. Per quanto riguarda la presenza di eventuali atti amministrativi/comunicazioni (ordinanze di demolizione, decreti di abbattimento, decreti di acquisizioni al patrimonio comunale), l'ufficio non ha rinvenuto nessuna ordinanza emessa a carico dei debitori riferiti all'immobile in oggetto.

Difformità edilizie riscontrate

*Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi, sono emerse le seguenti difformità: la **realizzazione, in assenza della concessione edilizia, del fabbricato destinato a deposito** della consistenza di circa 30 m2 ed edificato in aderenza all'opificio (LOTTO 1 – subalterno 4) Per quanto concerne la realizzazione in assenza di concessione edilizia del fabbricato di circa 30 m2 (punto a), trattandosi di abuso primario e **non sanabile**, in quanto in contrasto con le disposizioni regolamentari attualmente in vigore, **dovrà essere assoggettato a demolizione e al completo ripristino dello stato legittimo dei luoghi**. Sulla base del computo metrico estimativo redatto dall'esperto e riferito al prezzo LL.PP. Campania 2025, il costo complessivo degli interventi necessari alla demolizione del deposito e il ripristino dello stato dei luoghi, è quantificato in **€ 1.514,60 (Millecinquecentoquattordici/60)**. Detto intervento dovrà essere corredato da opportuna pratica edilizia, il cui costo è stimato in **€ 1.000,00 (Mille/00)** comprensivo degli oneri tecnici, diritti di segreteria, spese e sanzioni amministrative ed eventuali ulteriori oneri accessori connessi all'iter; la cui determinazione definitiva resta comunque rimessa alla discrezionalità dell'Ente locale. Entrambi gli importi saranno detratti dal valore del bene”*

VINCOLI LOTTO n°2

Per quanto attiene i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto della presente relazione di stima, dagli accertamenti svolti presso i Pubblici Uffici, è emerso quanto segue:

Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;

Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Non vi sono vincoli e limitazioni di natura condominiale, in quanto non si tratta di unità immobiliare soggetta ad amministrazione condominiale;

Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Non risultano gravati da usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO n°2

Il terreno oggetto di stima è risultato nella disponibilità del debitore ed è attualmente coltivato da un suo parente

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la SOCIETÀ Edicom

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet: www.garavirtuale.it

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv Federica Cioffi

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it, cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al **10% del prezzo offerto**), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto denominato "CONTO CAUZIONE" intestato al "Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 146/2025" di cui al seguente **IBAN: IT38A0100503400000000021055**
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all' offerente.

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.
- 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 da pubblici elenchi o la elezione di un domicilio digitale speciale ai sensi dell'art.174 disp att. c.p.c. novellato dal D.lgs. 31.10.2024 n. 164

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

(a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:

(b) 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 DPR n.68/2005; 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 seconda 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 DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati 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 di euro 16,00, dovuto per legge con modalità telematiche (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).

Si comunica, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi

automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato: **federicacioffi.avvocatinapoli@legalmail.it**

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario in essere presso la Banca Nazionale del Lavoro Agenzia di Santa Maria Capua Vetere intestato al “ Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 146/2025 di cui al seguente IBAN: **IT38A0100503400000000021055** Il bonifico, con **causale “Proc. Esecutiva RGE N. 146/2025 versamento cauzione”**, 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 fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile .

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

Il professionista delegato verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile

- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sia restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui

l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

- la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e per l'effetto. Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al **10% del prezzo offerto**

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it attraverso il collegamento operato presso l'aula dedicata alle aste telematiche del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere ;

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente,

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

verifichi le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

☒ • verifichi l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

☒ • proceda conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

-in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il

gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a) se l'offerta sia pari o superiore al PREZZO BASE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se l'offerta sia inferiore al PREZZO BASE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti conseguenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

- individuerà la migliore offerta, 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;
- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell' **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- **la gara avrà termine trascorse ventiquattro ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara ;**

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo, o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11:00 del giorno indicato e sempre nei locali del Tribunale , secondo la disponibilità dell'aula dedicata;

Si precisa che:

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; 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; il professionista non farà coincidere i giorni della gara con il sabato e la domenica;

- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

- le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale

di Santa Maria Capua Vetere Proc.esec. RGE n. 146/2025 o con bonifico bancario sul conto corrente bancario denominato "CONTO PREZZO" intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 146/2025 vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, in essere presso la banca Banca Nazionale del Lavoro di cui al seguente IBAN: **IT15B0100503400000000021056** con indicazione del numero di procedura e del lotto.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, 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 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'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (ex art. 585 c.p.c., c.d. dichiarazione antiriciclaggio, come da modello presente sul sito del Tribunale

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, **unitamente al saldo prezzo**, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Proc. esec. RGE n.146/2025 " o con bonifico bancario sul conto corrente bancario vincolato all'ordine del professionista delegato, intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE n. 146/2025 denominato "CONTO SPESE" in essere presso la banca Banca Nazionale del Lavoro cui al seguente **IBAN:IT15B0100503400000000021056**

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, 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

13 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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico della procedura. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).

L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza. **La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.**

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; 14
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Federica Cioffi che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta attraverso i seguenti contatti: cell 3382127746 avv.federicacioffi@gmail.com , o attraverso il sito PVP (Portale ministeriale delle vendite pubbliche).

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- a) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it -, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c) invio **almeno venti (20) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita

d) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it e Idealista.it almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

e) pubblicazione – tramite il servizio "Social Media Marketing" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea 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 quarantacinque (45) giorni** prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita;

f) **pubblicazione – ove il gestore della vendita designato sia diverso da Aste Giudiziarie Inlinea 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 quarantacinque (45) giorni** prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita;

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato avv Federica Cioffi

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

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

Napoli 16/10/2026

Il Delegato

Avv Federica Cioffi