Firmato digitalmente da:
Mancini Raffaella
Firmato il 12/11/2026 09:17
Seriale Certificato: 5397966
Valido dal 13/01/2026 al 13/01/2029
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

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

Il Professionista Delegato, Avv. Raffaella Mancini, con studio in Santa Maria Capua Vetere trav. Via Mario Fiore n.17, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Santa Maria Capua Vetere, delegato alle operazioni di vendita ex artt. 569 e ss. e 591bis c.p.c.;
vista l'ordinanza di vendita di beni immobili con delega al professionista del G.E Dott. Emiliano Vassallo del 05.11.2026;
vista la relazione di stima dei beni;
letti gli atti della procedura esecutiva RGE 31/2025 e gli artt. 569, 571, 572, 573, 574 e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno 09.02.2027 alle ore 09.30 si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE

degli immobili ed al prezzo in calce descritti.
La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali avranno luogo presso il Tribunale di S. Maria Capua Vetere presso l'aula dedicata alle vendite delegate, piano 1.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte dovranno essere depositate entro il giorno 08.02.2027 ore 12.00 nelle modalità di seguito indicate.
L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica", fornito dal Ministero della Giustizia e a cui è possibile accedere anche dal Portale del Gestore delle Vendite Pubbliche (www.astetelematiche.it).
All'offerta devono essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto "cauzione" dell'importo della cauzione;
b) 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
c) 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;
d) se il soggetto offerente è una società o una 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;
e) se l'offerta sia 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;
f) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale o l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o l'elezione di un domicilio digitale speciale ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., novellata dal D.Lgs. 164/2024 (correttivo Cartabia).

In via alternativa l'offerta potrà essere:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata;
- oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4, e art. 13, 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, D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta 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, D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta e i relativi documenti allegati vanno 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 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 di procedure per il recupero coattivo).

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non può presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate dal medesimo.

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, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo pec dello scrivente Avv. Raffaella Mancini: avv.raffaellamancini@pec.it

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

La cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario cauzione intestato alla procedura "Tribunale S. Maria C.V. 31/2025 RG". All'uopo si indicano le coordinate Iban: IT65K0100503400000000021386.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico deve 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 dell'ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura (cd. Conto cauzioni), l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, sarà 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, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE

Il professionista deve verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione.
Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica.
La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di pec o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali avverranno presso il Tribunale di S. Maria Capua Vetere nell'aula dedicata alle vendite delegate in via Albana n. 73 piano I.
Il giorno 09.02.2027 alle ore 09.30 fissato per l'esame delle offerte, il professionista dovrà:
1) verificare le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
2) verificare l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini detti;
3) procedere 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 saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

GARA

L'offerta presentata è irrevocabile.
La gara tra gli offerenti 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 le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it;
- ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
- 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 la seguente durata:
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque, in ogni caso, in un momento temporale successivo alle ore 09.30 del 09.02.2027 nei locali del Tribunale;
- la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista abbia 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, in un momento temporale successivo alle ore 09.30 del giorno indicato e nei locali del Tribunale.

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta e 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.

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

Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

UNICA OFFERTA O PLURALITÀ DI OFFERTE AMMISSIBILI

Nell'ipotesi di unica offerta ammissibile:

a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete da indicarsi espressamente nel verbale e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..
   Nel primo caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

Nell'ipotesi di più offerte ammissibili si procederà:

a) in primo luogo e in ogni caso, ad avviare la gara tra gli offerenti come indicato;
b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini. Il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto nell'ordine indicato dei seguenti elementi: maggior importo del prezzo offerto; a parità di prezzo offerto maggior importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata minor termine indicato per il versamento del prezzo; a parità di termine per il versamento del prezzo priorità temporale nel deposito dell'offerta;
c) Il professionista procederà infine:

- Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita il bene sarà aggiudicato al migliore offerente come sopra individuato;
- Qualora il migliore prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto ai 120 giorni entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (Tribunale di S. Maria Capua Vetere RGE 31/2025) (ai fini della

verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico) (codice IBAN IT15W0100503400000000020143), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura "Trib. S. Maria C.V. RGE 31/2025".
In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.
Qualora il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905 n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero dell'art. 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993 n. 385 (creditore fondiario) il versamento del prezzo dovrà avvenire con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato secondo le modalità indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., con onere del creditore fondiario di comunicare al professionista un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito, dei relativi criteri di calcolo e delle modalità per il versamento diretto e il conto corrente di accredito delle somme.
Inoltre l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e con le stesse modalità sopra indicate, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita pari al 20% per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione.
Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine indicato l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario, ai sensi del novellato art. 587 c.p.c., a pena di decadenza, con dichiarzione scritta, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 231/2007 (cd. dichiarazione antiriciclaggio, come da modello presente sul sito del tribunale).

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e 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 e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a mero titolo di esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e laddove esistenti al momento della vendita saranno cancellate a spese e cura della procedura.
La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.
Ogni onere fiscale e tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.
Il Professionista Delegato provvederà agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia della stessa.
Per tutto quanto non espressamente qui previsto si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI 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 condizioni:

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 e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il creditore procedente e i creditori intervenuti saranno tenuti nel termine di 30 giorni dalla richiesta del professionista delegato a depositare nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta, nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario, della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo.

Il professionista delegato nei successivi 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori, determinerà l'ammontare forfetario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario.

Il professionista delegato provvederà ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto e a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c..

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI ED INFORMATIVI

1) pubblicazione sul **portale delle vendite pubbliche** dell'avviso di vendita**,** oltre dell'ordinanza di vendita, planimetria del bene, fotografie e indicazione dei siti internet ove saranno disponibili ulteriori dettagli;

2) **avviso ai creditori,** compreso i creditori iscritti non intervenuti, **all'eventuale coniuge comproprietario non debitore, al debitore originario** (se la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex artt. 602 e ss. c.p.c.)**,** della data e dell'ora della vendita almeno 30 giorni prima della vendita stessa;

3) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sul sito internet **www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net; www.asteimmobili.it; www.portaleaste.com; pubblicomonline.it;**

4) invio almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di n. 200 **missive** pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

5) almeno 40 giorni prima della data fissata per la vendita, **pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate"** sui siti internet Casa.it, Idealista.it di avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima;

6) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte 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 e Instagram);

7) realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a di **Virtual Tour** dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv

COMUNICAZIONI AI CREDITORI E PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Avvenuta l'aggiudicazione definitiva il professionista delegato indicherà nel verbale di aggiudicazione il termine non superiore a 150 giorni dall'aggiudicazione entro cui i creditori dovranno inviare le note di precisazione del credito e li inviterà:

1) ad indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione dei difensori o di terzi;
2) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché in caso di mutuo con restituzione rateale il piano di ammortamento;
3) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 c. 2 e 3 c.c. a documentare l'esito infruttuoso dell'esecuzione mobiliare, avvisandoli che in mancanza il credito sarà considerato chirografario.

Nel caso di credito fondiario e qualora abbia avuto luogo la dichiarazione di fallimento dell'esecutato il professionista delegato chiederà al creditore di documentare l'importo del credito ammesso al passivo fallimentare con il privilegio ipotecario nonché il provvedimento di stato passivo esecutivo.

Qualora il creditore risulti aver incassato somme in misura superiore all'importo per il quale abbia avuto luogo l'ammissione allo stato passivo il professionista indicherà nel progetto l'importo effettivamente spettante.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà superficiaria di appartamento in San Prisco (CE) via Agostino Stellato n. 155, Parco Civitas riportato in C.U. al Foglio 6, p.lla 5549, sub. 7, cat. A/2, classe 4, 6,5 vani, piano T, rendita € 839,24, oltre box auto riportato al foglio 6, p.lla 5549 sub. 34, cat. C/6, classe 5, consistenza 15 mq, superficie catastale 18 mq., piano S1, rendita € 42,61.

L'appartamento è posto al piano terra di un edificio di sei piani, ed è posizionato sul lato sinistro rispetto all'area condominiale d'ingresso del fabbricato. Esso è composto da ingresso/salone, soggiorno, cucinotto, tre camere da letto, due bagni, un balcone e un'area scoperta pertinenziale.

L'appartamento è dotato di un impianto termico autonomo.

Il box auto è ubicato nel piano interrato e vi si accede sia percorrendo la scala condominiale, sia dalla rampa carrabile posizionata su Via Agostino Stellato.

In ordine alla conformità catastale l'Esperto stimatore riferisce che lo stato dei luoghi non risulta conforme alle planimetrie catastali acquisite, che le difformità riguiardano una diversa distribuzione degli spazi interni (realizzazione cucinotto), differente estensione del balcone, realizzazione tettoie nell'area pertinenziale retrostante l'appartamento, che per regolarizzare tali differenze si può procedere per la diversa distribuzione degli spazi interni e differente estensione del balcone con una CILA in sanatoria e successivo adeguamento catastale e per la difformita della tettoia non sarebbe possibile nessuna sanatoria ma necessaria la sua rimozione con il ripristino dello stato dei luoghi.

In ordine alla conformtià edilizia urbanistica l'Esperto stimatore riferisce che il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari è stato edificato in virtù di: Concessione Edilizia n. 4 del 18/02/2003 - Edilizia Convenzionata per l'esecuzione dei lavori per la Costruzione di un fabbricato per civili abitazioni e locali commerciali Lotto n.11 Zona P.E.E.P. Comparto sud e Permesso di Costruire in Variante in corso d'opera n. 34 rilasciato il 12/05/2005; Variante in corso d'opera n. 34 rilasciata il 12/05/2005; Convenzione rep. n. 118 del 31/01/2002 stipulata tra il comune di San Prisco e la società Nova Edilitia (nella convenzione viene richiamata la Delibera della Giunta Comunale n. 2 del 12/01/1999 con la quale è stato concesso il diritto di superficie).

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto è occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare

VALORE D'ASTA

Lotto: Il **valore d'asta** è fissato in € 101.000,00 (Euro centounomila/00).
L'**offerta minima** per la partecipazione alla vendita, pari al 75% del valore d'asta suindicato, è di € 75.750,00 (Euro settantacinquemilasettecentocinquanta/00).
Gli interessati potranno visionare l'immobile per il tramite del custode giudiziario Avv. Raffaella Mancini con studio in S. Maria Capua Vetere Trav. Via Mario Fiore n. 17, tel. 0823-848292, cell. 339 4776195, il quale potrà, altresì, fornire ogni informazione utile in ordine alle modalità di vendita e alle caratteristiche dei beni.
S. Maria Capua Vetere, 11.11.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Raffaella Mancini