

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

Il professionista delegato **dott.ssa Carmela Cecere**, con studio in Aversa (CE) alla Piazza Fuori Sant'Anna 14, iscritta nell'albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili;

- vista la delega del G.E., dott.ssa Giuseppina Vecchione, del 15.02.2024 ex lege 302/98, nonché il successivo provvedimento del 23.05.2024;

- letti gli atti del processo esecutivo **n.239/2022**, promosso da **Organa SPV Srl** contro [REDACTED], giusto atto di pignoramento del 05.10.2022, trascritto in data 18.10.2022 ai nn.38659/30585.

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

AVVISA CHE IL GIORNO
10 SETTEMBRE 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.doauction.it**

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 23.59 del giorno 9 SETTEMBRE 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.doauction.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.doauction.it**).

Dott.ssa Carmela Cecere

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

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 "Tribunale Santa Maria Capua Vetere RGE 239/2022" ed avente il seguente **IBAN:**

IT55 R089 8775 0400 0000 0002 980

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 delibazione sulle stesse il delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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.doauction.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;

Dott.ssa Carmela Cecere

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

- 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.doauction.it**

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

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

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

La migliore offerta sarà individuata tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: a) maggior importo del prezzo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

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

SALDO PREZZO E SPESE

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere, entro il termine indicato in offerta (che non dovrà essere comunque superiore a 120 giorni): a) a versare

Dott.ssa Carmela Cecere

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dott.ssa Carmela Cecere

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

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'indirizzo www.astegiudiziarie.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"** 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;
6. **Realizzazione del Virtual Tour 360°** e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ;

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

VISITA IMMOBILI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, dott.ssa Carmela Cecere** (cell. 348.9361610), inoltrando richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO PRIMO

OGGETTO:

Piena e intera proprietà di fabbricato per civile abitazione **e di terreno** agricolo ubicati in **Gioia Sannitica (CE)** alla Via Nocito n.50.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato e dispone di un'area cortilizia esclusiva pavimentata di circa 228 mq.

Il piano terra è composto da ingresso/vano scala, soggiorno, cucina, due disimpegno, salone, due servizi igienici, camera da letto e balcone. Il piano primo è composto da un soggiorno/pranzo, disimpegno, due servizi igienici, tre camere da letto e balcone. Il piano seminterrato è composto da autorimessa di circa 140mq con piccolo deposito di circa 12 mq.

Il terreno agricolo, contiguo al fabbricato, è adibito a giardino ed ha una superficie di circa 2.100mq.

CONFINI:

Nel suo insieme il lotto confina con unità immobiliari foglio 23 p.lle 5058 e 5139 a nord, con unità immobiliari foglio 23 p.lle 425 e 5139 ad ovest, con unità immobiliari foglio 23 p.lle 5065 e Via Nocito ad est, con unità immobiliari foglio 23, p.lle 433 e 600 a sud.

DATI CATASTALI:

Il fabbricato è riportato **in Catasto Fabbricati** con i seguenti dati:

Dott.ssa Carmela Cecere

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

foglio 23, particella 5120 sub.1, categoria C/6, classe 2, consistenza 162 mq, rendita catastale euro 284,46;

foglio 23, particella 5120 sub.2, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita catastale euro 426,08;

foglio 23, particella 5120 sub.3, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita catastale euro 464,81.

Il terreno è riportato **in Catasto Terreni al foglio 23, particella 5121**, seminativo di classe 2, superficie are 21.00, r.d. euro 8,68, r.a. euro 4,88.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- per il fabbricato vi è concessione edilizia n.30/2001 del 16.08.2001 e successiva variante n.19/2002 del 03.06.2002, cui non è conforme lo stato dei luoghi per la diversa destinazione d'uso e disposizione interna dei locali al piano terra (assentiti come deposito), per una diversa consistenza e disposizione delle aperture al piano seminterrato e per una diversa disposizione degli spazi interni ed una diversa consistenza e collocazione delle aperture al primo piano (difformità per le quali è possibile ottenere sanatoria ordinaria ex D.P.R. 380/01 mediante P.d.C. in sanatoria);

- non vi è certificato di agibilità e/o abitabilità;

- il fabbricato ricade in zona B2 dello strumento urbanistico vigente all'atto della stima;

- il terreno p.lla 5121: a) ricade in zona agricola E1 dello strumento urbanistico vigente all'atto della stima; b) risulta classificato nel vigente Piano Territoriale Paesistico "Ambito Massiccio del Matese", approvato con Decreto del Ministero dei BBCCAA il 04.09.2000; c) ricade in zona R.U.A. (recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico ambientale);

- il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale;

- per il fabbricato non è stato rinvenuto attestato di prestazione energetica.

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

SERVITÙ E PERTINENZE:

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato in assenza di titolo.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 172.000,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 129.000,00

LOTTO QUARTO

Dott.ssa Carmela Cecere

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

OGGETTO:

Piena e intera proprietà di due terreni agricoli contigui ubicati in **Gioia Sannitica** (CE) alla località Melafrani-Purgatorio, aventi una superficie complessiva di 5430 mq.

CONFINI:

Nell'insieme il lotto confina con Via Varco Rignanello e p.lla 316 a nord, con Via Varco Rignanello e p.lla 167 ad ovest, con immobili foglio 35 p.lle 316 e 5141 ad est e con immobili foglio 34 p.lla 167 e foglio 35 p.lla 51412 a sud.

DATI CATASTALI:

Riportati in **Catasto Terreni** con i seguenti riferimenti:

foglio 34, particella 168, seminativo di classe 2, are 43.13, r.d. euro 17,82, r.a. euro 10,02;

foglio 34, particella 169, seminativo di classe 2, are 11.17, r.d. euro 4,62, r.a. euro 2,60.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- i terreni: a) ricadono in zona agricola E1 del PRG ed in zona agricola E3 del PUC adottato; b) risultano classificati nel vigente Piano Territoriale Paesistico "Ambito Massiccio del Matese", approvato con Decreto del Ministero dei BBCCAA il 04.09.2000; c) ricadono in zona P.A.F. di protezione del paesaggio agricolo di declivio e fondovalle con la richiesta ottemperanza a determinati standard urbanistici riportati nel vigente PRG;

- il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale.

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

Nella disponibilità dell'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 10.000,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 7.500,00

LOTTO QUINTO

OGGETTO:

Piena e intera proprietà terreno agricolo ubicato in **Gioia Sannitica** (CE) alla località Melafrani-Purgatorio, avente una superficie di 2.207mq.

CONFINI:

Confina con foglio 34 p.lle 5027 e 39 a nord, con foglio 34 p.lla 41 ad ovest, con

Dott.ssa Carmela Cecere

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

foglio 34 p.lla 145 ad est e con foglio 34, p.lla 43 a sud;

DATI CATASTALI:

Riportato **in Catasto Terreni** al **foglio 34, particella 144**, seminativo di classe 3, are 22.07, r.d. euro 7,98, r.a. euro 5,13.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- il terreno: a) ricade in zona agricola E1 del PRG ed in zona agricola E3 del PUC adottato; b) risulta classificato nel vigente Piano Territoriale Paesistico "Ambito Massiccio del Matese", approvato con Decreto del Ministero dei BBCCAA il 04.09.2000; c) ricade in zona P.A.F. di protezione del paesaggio agricolo di declivio e fondovalle con la richiesta ottemperanza a determinati standard urbanistici riportati nel vigente PRG;
- il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale.

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

Nella disponibilità dell'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 4.000,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 3.000,00

LOTTO SESTO

OGGETTO:

Piena e intera proprietà di villino con area esterna esclusiva ubicato in **San Gregorio Matese** (CE) alla località Difesa.

Il villino è articolato su due livelli non comunicanti internamente. Il piano terra è composto da soggiorno/cucina, camera da letto e servizio igienico, con un'altezza utile interna pari a 240 cm. Il primo piano è composto da tre camere da letto, wc e disimpegno, con altezza utile interna variabile fra 165 e 240 cm.

Si evidenzia che i locali non presentano i requisiti minimi di abitabilità a causa delle altezze interne inferiori ai limiti normativi.

Nell'area esterna esclusiva (di circa mq.415) sono presenti un capanno metallico di circa 13mq ed un piccolo deposito (accessibile solo dall'esterno) di circa 5 mq.

CONFINI:

Confina con Parco Regionale del Matese, con foglio 18 p.lla 24 a nord, con Parco Regionale del Matese ad ovest, con foglio 18 p.lle 4 e 247 ad est, con foglio 18 p.lla 4 a sud.

Dott.ssa Carmela Cecere

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

DATI CATASTALI:

Riportato in **Catasto Fabbricati** al **foglio 18, particella 248**, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita catastale euro 111,04.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- è presente concessione edilizia in sanatoria n.6 rilasciata il 24.07.1996, relativa al solo piano terra, la cui documentazione non è stata reperita dall'UTC mentre il piano primo è da ritenersi abusivo, non sanabile né condonabile;
- non è presente ordine di demolizione del bene;
- l'area di sedime del fabbricato ricade: a) nel Sito di Interesse Comunitario SIC IT8010013, denominato "Matese Casertano" e della Zona di Protezione Speciale ZPS IT8010026, denominata "Matese"; b) nelle Aree di tutela paesistica individuate per Decreto Ministeriale "bellezze naturali" (art. 134, D. Lgs. 42/2004), nonché nelle Aree e immobili tutelati da piani paesaggistici (art. 136, D. Lgs. 42/2004), con la denominazione "Gruppo montuoso del Massiccio del Matese" (D.M. 13/11/1996 e D.M. 04/09/2000); c) nella perimetrazione del Parco Regionale del Matese (previsto nella Legge Regionale n. 33 del 1993, istituito con Delibera di Giunta della Regione Campania n. 1407 del 12 Aprile 2002) e ricade nella zona "B" – Area di riserva generale orientata e di protezione, con l'applicazione delle relative norme di salvaguardia;
- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale/planimetria in ordine alla presenza del piano primo e dell'area esterna esclusiva, non riportati catastalmente;
- il bene non ha i requisiti di abitabilità;
- per il fabbricato non vi è attestato di prestazione energetica.

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

SERVITÙ E PERTINENZE:

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Nella disponibilità dell'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 53.000,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 39.750,00

LOTTO SETTIMO

OGGETTO:

Piena e intera proprietà di fabbricato residenziale ubicato in **Piedimonte Matese** (CE) al Largo Valle Paterno n.21.

Il fabbricato si sviluppa tra piani terra e primo. Il piano terra è composto da

Dott.ssa Carmela Cecere

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

salone, soggiorno, ingresso, cucina e servizio igienico, con un'altezza utile interna pari a 285mc, oltre a deposito di circa 55mq. Il piano primo è composto da tre camere da letto, disimpegno e servizio igienico, con altezza utile interna pari a 290cm, oltre terrazzo di circa 16mq.

CONFINI:

Confina con Largo Valle Paterno a nord, con foglio 500 p.lla 467 ad ovest, con foglio 500 p.lle 465 e 5509 ad est, con foglio 500 p.lle 467 e 5509 a sud.

DATI CATASTALI:

Riportato **in Catasto Fabbricati al foglio 500, particella 467 sub.5, graffata alla p.lle 466 sub.2 e p.la 5509**, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita catastale euro 303,68.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- l'edificazione del fabbricato risale ad epoca antecedente il 1942, salvo il deposito al piano terra, realizzato verosimilmente in epoca successiva in assenza di titoli abilitativi (tale volume abusivo si ritiene non sanabile né condonabile);
- non è presente ordine di demolizione del bene;
- non sono stati forniti i certificati di agibilità e di abitabilità;
- il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza/planimetria catastale, salvo che per una diversa consistenza del deposito al piano terra che ha in parte inglobato l'area esterna riportata come "corte esclusiva" nella predetta planimetria catastale;
- per il fabbricato non vi è attestato di prestazione energetica.

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

SERVITÙ E PERTINENZE:

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dall'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 83.000,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 62.250,00

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

Dott.ssa Carmela Cecere

Ufficio Professionisti Delegati di Santa Maria C.V.

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.

Aversa, 31 maggio 2024.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Dott.ssa Carmela Cecere