

TRIBUNALE di SANTA MARIA CAPUA VETERE

Sezione IV Civile

AVVISO di VENDITA

- Vendita con Modalità Telematica -

Il Dott. Francesco Russo, commercialista in Casoria - studio professionale Via Eleonora Pimentel Fonseca, civico 10- professionista delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591/bis C.p.c.

- Visto l'ordinanza di delega resa in data 22 giugno 2023, da ultimo rettificata con provvedimento reso in data 31 ottobre 2024 G.E. dott. Lidia Catagna;
- tenuto conto dell'ordinanza (causa civile iscritta al n. 7112/2024) resa in data 25.02.2025 all'esito del reclamo ex art. 669 terdecies C.p.c. Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, IV Sezione Civile, riunito in Camera di Consiglio;

- Letti gli atti della procedura esecutiva n. 113/2020 R.G.E. "Consorzio Aria di Sviluppo Industriale della Provincia di Caserta (ASI) per Azioni contro", esperimento giusto pignoramento immobili notificato il 05/12/2019 iscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 43298 - 33672 in data 23/12/2019 e successivo verbale di pignoramento depositato con repertorio n.3606 in data 04/06/2020 UNEP Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Caserta - SMCV in data 08.06.2020 ai nn. 14647 Reg. Gen. e 10921 Reg. Part. I diritti reali sottoposti a pignoramento riguardano la piena proprietà (1/1) di n.ro 55 delle 57 unità immobiliari staggite corrispondenti alla "unità negoziale n. 1" indicata nella nota di trascrizione nn. 14647/10921 del 08/06/2020 e la quota pari a 1/2 delle restanti n.ro 2 unità immobiliari staggite corrispondenti alla "unità negoziale n. 2" indicata nella nota di trascrizione nn. 14647/10921 del 08/06/2020 (v. all. A Elaborato peritale reso), così come pervenuti in capo alla Società esecutata in virtù dei titoli di provenienza che verranno meglio specificati in risposta al quesito n. 5) allegati alla presente perizia (all. C Elaborato peritale reso).

Preso atto del provvedimento reso in data 23.12.2025 G.E. dott.ssa Catagna, ove si dispone per la prosecuzione delle operazioni delegate.

- Letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.p.c.

AVVISA

- che il giorno 12 maggio 2026 alle ore 9,30 e seguenti, presso l'aula dedicata presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere si procederà a vendita senza incanto modalità telematica (con eventuale gara in modalità asincrona) della consistenza immobiliare e al prezzo in calce descritti, alle condizioni sotto riportate, sottoposta a esecuzione giusto atto di pignoramento innanzi indicato.

BENI IN VENDITA

Lotto unico Diritto pieno e intera proprietà Costituito da n.ro 57 unità immobiliari (terreni e fabbricati) sito nel Comune di Vitulazio (CE), località Sala tutte ricadenti in zona ASI di Caserta ad esclusione delle P.Ile 4 - 24 - 70 e 73 del Fl. 27. I diritti reali sottoposti a pignoramento riguardano la piena proprietà (1/1) di n.ro 55 delle 57 unità immobiliari staggite corrispondenti alla "unità negoziale n. 1" indicata nella nota di trascrizione nn. 14647/10921 del 08/06/2020 e la quota pari a 1/2 delle restanti n.ro 2 unità immobiliari staggite corrispondenti alla "unità negoziale n. 2" indicata nella nota di trascrizione nn. 14647/10921 del 08/06/2020.

I **terreni** sono riportati al NCT del detto Comune con i seguenti identificativi: - **Foglio 26**, P.lle 1-65-132-5043-5047-5048-5051-2-3-4-5-18-55-130-5044-5045-5038-5039;- **Foglio 27**, P.lle 5023-5024-4-24-31-42-48-70-71-72-73-5032-5033-74-5025-5026-5027-5029.

I **fabbricati** sono riportati al NCEU del detto Comune con i seguenti identificativi: - **Foglio 26**, P.lla 5040 Sub 24, Sub. 25, Sub. 26, Sub. 28, Sub. 29, Sub. 30; - **Foglio 26**, P.lla 5053 Sub. 1, Sub. 2, Sub. 3; - **Foglio 26**, P.lla 52 Sub. 1, Sub. 2, Sub. 3, Sub. 4, Sub. 5, Sub. 6, Sub. 7, Sub. 8, Sub. 9, Sub. 10. - **Foglio 27**, P.lla 5030, P.lla 5031 (unità collabenti).

COERENZE

L'intero lotto, comprensivo di terreni e fabbricati (ad eccezione delle P.lle 42 e 74 del Fl. 27), confina nel suo insieme:

- a **nord** con canale di scolo, parte dell'autostrada A1 e P.lla 33 del Fl. 27;
- **ad est** con le P.lle 40, 65, 5052, autostrada e le P.lle 5072, 5073, 5074, 1, 32 del Fl. 27;
- **a sud** con le P.lle 5094, 5093, 5103, 11, 69, 70, 71, 5010, 14, 190, 17, 5025, 94, 68 e 97 del Fl. 26, le P.lle 5072, 5078, 5052, 44, 65 e 40 del Fl. 27, Autostrada e Via Padula;
- **ad ovest** con Strada Statale 7, P.lle 14, 15, 17 e 97 del Fl. 26 e con le P.lle 41, 44 e 47 del Fl. 27 e l'Autostrada.

Le P.lle 42 e 74 del Fl. 27 confinano nel loro insieme:

- a nord con l'autostrada A1;
- ad est con la P.la 77;
- a sud con la P.la 5053;
- a ovest con le P.lle 5052 e 78.

Cfr. ALLEGATI e Tabelle pag. 5 e seg. Elaborato peritale reso)

Descrizione del Lotto in vendita

L'esperto designato nel suo elaborato, in risposta ai **Quesiti 1, 2, 3 e 4 pag. 5 e seg.** testualmente riferisce: "... Il compendio pignorato è costituito da n.ro 36 terreni, n.ro 19 fabbricati/capannoni e n.ro 2 unità collabenti, posizionati tra il Foglio 26 e 27 del Comune di Vitulazio.

Da un'accurata analisi delle caratteristiche e delle dimensioni di ciascuna u.i., tenuto conto che, come già anticipato, molti terreni corrispondenti ad autonome particelle risultano fusi tra loro e privi di confini fisicamente individuabili, che molti di essi risultano interclusi da altri terreni/particelle senza avere vie d'accesso alternative, e considerando infine quale possa essere la maggiore appetibilità degli immobili in questione per gli eventuali acquirenti, la sottoscritta ritiene che i beni oggetto di pignoramento costituiscano un **LOTTO UNICO** e come tale debbano essere venduti; diversamente il frazionamento in singoli lotti costituiti da una o più unità immobiliari comporterebbe difficoltà in termini di fruibilità ed autonomia dei lotti medesimi che si andrebbero a costituire e soprattutto sarebbe necessaria la costituzione di numerose servitù di passaggio la qual cosa sarebbe di difficoltosa attuazione.

Si precisa che: le P.lle 42 e 74 del Fl. 27, pur facendo parte del LOTTO UNICO costituito, sono fisicamente dislocate all'esterno dell'ideale perimetro che contiene le altre unità immobiliari e che delimita il LOTTO UNICO medesimo, così come riportato con la linea di colore blu nell'immagine a pag. 8.

omissis ...

La zona in cui è ubicato il compendio immobiliare pignorato è periferica rispetto al centro cittadino, destinata prevalentemente ad attività agricole, tuttavia sono presenti svariate aziende appartenenti al settore secondario; tale zona è facilmente raggiungibile mediante le strade statali a scorrimento veloce che la collegano ai caselli dell'autostrada A1.

Il compendio pignorato, sito nel Comune di Vitulazio in località "Sala" snc con accesso dalla SS7 (Via Nazionale Appia), è costituito da n.ro 19 fabbricati/capannoni, n.ro 2 unità collabenti e n.ro 36 terreni, complessivamente individuato al NCT e al NCEU del detto Comune, sia al Foglio 26 e sia al Foglio 27 con le particelle e subalterni di seguito meglio precisati.

omissis ...

schema sintetico del lotto unico

Terreni e fabbricati ubicati tutti nel Comune di Vitulazio (CE), in località "Sala".

Piena proprietà (1/1) degli immobili catastalmente individuati con gli attuali identificativi di seguito specificati:

- 1.) Terreno, Foglio 26, P.lla 132 consistenza 4 ettari e 17 are e 12 centiare;
- 2.) Terreno, Foglio 27, P.lla 5023 consistenza 28 are e 37 centiare;
- 3.) Terreno, Foglio 27, P.lla 5024 consistenza 30 are;
- 4.) Terreno, Foglio 26, P.lla 5043 consistenza 1 are e 04 centiare;
- 5.) Terreno, Foglio 26, P.lla 5047 consistenza 1 ettaro 10 are e 90 centiare;
- 6.) Terreno, Foglio 26, P.lla 5048 consistenza 12 ettari 13 are e 72 centiare;
- 7.) Terreno, Foglio 26, P.lla 5051 consistenza 53 are e 35 centiare;
- 8.) Terreno, Foglio 26, P.lla 2 consistenza 1 ettaro 76 are e 54 centiare;
- 9.) Terreno, Foglio 27 P.lla 4 consistenza 9 ettari 85 are e 20 centiare;
- 10.) Terreno, Foglio 27, P.lla 24 consistenza 17 are e 54 centiare;
- 11.) Terreno, Foglio 27, P.lla 31 consistenza 3 ettari 02 are e 40 centiare;
- 12.) Terreno, Foglio 27, P.lla 42 consistenza 95 centiare;
- 13.) Terreno, Foglio 27, P.lla 48 consistenza 31 are e 75 centiare;
- 14.) Terreno, Foglio 27, P.lla 70 consistenza 12 are e 09 centiare;
- 15.) Terreno, Foglio 27, P.lla 71 consistenza 16 are e 91 centiare;
- 16.) Terreno, Foglio 27 P.lla 72 consistenza 15 are e 60 centiare;
- 17.) Terreno, Foglio 27, P.lla 73 consistenza 2 are e 54 centiare;
- 18.) Terreno, Foglio 26, P.lla 3 consistenza 11 are e 10 centiare;
- 19.) Terreno, Foglio 26, P.lla 4 consistenza 3 are e 85 centiare;
- 20.) Terreno, Foglio 26, P.lla 5 consistenza 10 ettari 45 are e 60centiare;
- 21.) Terreno, Foglio 26, P.lla 18 consistenza 56 are e 45 centiare;
- 22.) Terreno, Foglio 26, P.lla 55 consistenza 47 are e 23centiare;
- 23.) Terreno, Foglio 26, P.lla 130 consistenza 4 are e 20 centiare;
- 24.) Terreno, Foglio 26, P.lla 5044 consistenza 4 ettari 17 are e 68 centiare;
- 25.) Terreno, Foglio 26, P.lla 5045 consistenza 6 ettari 78 are e 60centiare;
- 26.) Terreno, Foglio 27, P.lla 5032 consistenza 14 ettari 11 are e 20 centiare;
- 27.) Terreno, Foglio 27, P.lla 5033 consistenza 3 ettari 28 are e 70 centiare;
- 28.) Terreno, Foglio 27, P.lla 74 consistenza 1 are e 95 centiare;
- 29.) Terreno, Foglio 26, P.lla 5038 consistenza 3 ettari 63 are e 23 centiare;
- 30.) Terreno, Foglio 26, P.lla 5039 consistenza 52 are;
- 31.) Terreno, Foglio 27, P.lla 5025 consistenza 4 ettari 62 are e 58centiare;
- 32.) Terreno, Foglio 27, P.lla 5026 consistenza 8 ettari 80 are;
- 33.) Terreno, Foglio 27, P.lla 5027 consistenza 90 are;
- 34.) Terreno, Foglio 27, P.lla 5029 consistenza 50 are;
- 35.) Fabbricato, Foglio 27, P.lla 5031, Unità collabenti;
- 36.) Fabbricato, Foglio 26, P.lla 5040, Sub. 24 cat. A/3;
- 37.) Fabbricato, Foglio 26, P.lla 5040, Sub. 25 cat. A/3;
- 38.) Fabbricato, Foglio 26, P.lla 5040, Sub. 26 cat. A/3;
- 39.) Fabbricato, Foglio 26, P.lla 5053, Sub. 1 cat. D/7;
- 40.) Fabbricato, Foglio 26, P.lla 5053, Sub. 2 cat. A/2;
- 41.) Fabbricato, Foglio 26, P.lla 5053, Sub. 3 cat. A/2;
- 42.) Fabbricato, Foglio 26, P.lla 5040, Sub. 28 cat. D/7;
- 43.) Fabbricato, Foglio 26, P.lla 5040, Sub. 29 cat. A/4;
- 44.) Fabbricato, Foglio 26, P.lla 5040, Sub. 30 cat. A/4;
- 45.) Fabbricato, Foglio 26, P.lla 52, Sub. 1 cat. A/2;
- 46.) Fabbricato, Foglio 26, P.lla 52, Sub. 2 cat. A/2;
- 47.) Fabbricato, Foglio 26, P.lla 52, Sub. 3 cat. A/2;
- 48.) Fabbricato, Foglio 26, P.lla 52, Sub. 4 cat. A/2;
- 49.) Fabbricato, Foglio 26, P.lla 52, Sub. 5 cat. A/2;
- 50.) Fabbricato, Foglio 26, P.lla 52, Sub. 6 cat. A/2;
- 51.) Fabbricato, Foglio 26, P.lla 52, Sub. 7 cat. A/2;

- 52.) Fabbricato, Foglio 26, P.lla 52, Sub. 8 cat. A/2;
53.) Fabbricato, Foglio 26, P.lla 52, Sub. 9 cat. A/2;
54.) Fabbricato, Foglio 26, P.lla 52, Sub. 10 cat. A/2;
55.) Fabbricato, Foglio 27, P.lla 5030, Unità collabenti;

Quota pari ad $1/2$ degli immobili catastalmente individuati con gli attuali identificativi di seguito specificati:

- 56.) Terreno, Foglio 26, P.lla 1 consistenza 9 are e 37 centiare;
57.) Terreno, Foglio 26, P.lla 65 consistenza 9 are e 37 centiare.

L'intero lotto, comprensivo di terreni e fabbricati (ad eccezione delle P.lle 42 e 74 del Fl. 27), confina nel suo insieme:

- a nord con canale di scolo, parte dell'autostrada A1 e P.lla 33 del Fl. 27;
- ad est con le P.lle 40, 65, 5052, autostrada e le P.lle 5072, 5073, 5074, 1, 32 del Fl. 27;
- a sud con le P.lle 5094, 5093, 5103, 11, 69, 70, 71, 5010, 14, 190, 17, 5025, 94, 68 e 97 del Fl. 26, le P.lle 5072, 5078, 5052, 44, 65 e 40 del Fl. 27, Autostrada e Via Padula;
- ad ovest con Strada Statale 7, P.lle 14, 15, 17 e 97 del Fl. 26 e con le P.lle 41, 44 e 47 del Fl. 27 e l'Autostrada.

Le P.lle 42 e 74 del Fl. 27 confinano nel loro insieme:

- a nord con l'autostrada A1;
- ad est con la P.lla 77;
- a sud con la P.lla 5053;
- a ovest con le P.lle 5052 e 78.

Per quanto concerne i terreni, essendo alcune particelle fuse fisicamente con quelle adiacenti, sono stati univocamente individuati nel loro insieme, così come si evince dalla foto satellitare sopra riportata. Pertanto non si segnalano difformità sostanziali.

Per quanto concerne i fabbricati, lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di alcune variazioni di tramezzi riscontrate in alcuni immobili.

Tutti i fabbricati costituenti il compendio furono realizzati in assenza di qualsiasi titolo legittimante.

Per i fabbricati attualmente individuati al NCEU del Comune di Vitulazio al Fl. 26, P.lla 5040, Sub. 26 – 28 – 29 – 30 è stata rilasciata in data 02/07/1999 la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 312 prot. 5667.

Per quanto riguarda il fabbricato costituito dagli attuali Sub. 1 - 2 - 3, P.lla 5053 del Fl. 26, va precisato che la sua realizzazione originaria risale ad epoca remota ed imprecisata (verosimilmente verso la prima metà del '900) e dello stesso non è stato rinvenuto alcun titolo legittimante ad eccezione del corpo di fabbrica facente parte del Sub. 1 medesimo, corrispondente alla "area lavorazione vini" per il quale si ottenne la Concessione Edilizia in sanatoria n° 25 pratica 2/VC 11/97 prot. 4547 ai sensi ex art. 13 legge 47/85.

Per quanto concerne le unità immobiliari attualmente individuate al Fl. 26, P.lla 52, dal Sub. 1 al Sub. 10, in data 02/07/1999, fu rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 311 prot. 5666 ma poiché lo stato dei luoghi è risultato difforme rispetto ai grafici assentiti nella detta Concessione edilizia in sanatoria, tutte le villette riportate al fl. 26, P.lla 52, sub. dall'1 al 10 sono da ritenere abusivo e non sanabili.

Per quanto riguarda i restanti n.ro 2 corpi di fabbrica, facenti parte del compendio pignorato e individuati al Fl. 27, P.lle 5030 e 5031 (catastalmente individuati come "unità collabenti") essi furono certamente realizzati in epoca remota e imprecisata; essi attualmente risultano totalmente impraticabili ed inaccessibili e per gli stessi non è stato rinvenuto alcun titolo legittimante e/o pratica di sanatoria.

Il compendio immobiliare pignorato, ricade in Zona E2 "Agricola Prevalente" del P.R.G. vigente, inoltre, in base al Piano Sovracomunale dell'ASI, agglomerato industriale di Capua Nord (Decreto P.G.R. 14066 del 29/12/80) esso ricade altresì in zona ASI (Piano regolatore integrativo per l'ampliamento dell'ASI di Caserta) ad eccezione delle P.lle 4 – 24 – 70 e 73 del Fl. 27.

FABBRICATI/CAPANNONI**Unità immobiliari riportate al Foglio 26 P.Ila 5040 sub 24 e 25 cat. A/3**

Le unità immobiliari identificate con il sub. 24 e sub. 25 appartengono entrambe alla categoria catastale A/3, che indica abitazioni di tipo economico "con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili".

Gli immobili fanno parte della medesima palazzina (indicata con la lettera "U" nella Tav. 1, v. all. D) che versa in pessime condizioni di manutenzione con parte dei solai crollati e presenza di amianto sulla copertura.

omissis ...

L'u.i. individuata con il Sub. 24 si sviluppa su n.ro 2 piani, piano terra al quale si accede tramite porta posta sul lato est della palazzina e primo piano, al quale si accede tramite scala interna. Si compone di n.ro 3 vani, bagno, cucina e ripostiglio; la superficie commerciale è pari a 176,00 m² circa con altezze di 3,00 m circa; alcuni ambienti risultano accessibili e completati con intonaco, altri invece risultano ancora al rustico. Dal primo piano si accede ad un terrazzo, coincidente con il solaio di copertura del sub. 25, che attualmente si presenta completamente crollato.

omissis ...

L'u.i. individuata con il Sub. 25 è situata al piano terra e si ha accesso diretto tramite porta posizionata sul prospetto sud della palazzina. Attualmente l'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione, il solaio di copertura è completamente crollato e non è possibile accedervi in sicurezza. Si compone di n.ro 3 vani, bagno, cucina e corridoio; la superficie commerciale è pari a 95,00 m² circa con altezze di 3,00 m circa.

Si precisa che: Sia l'u.i. riportata al Sub. 24, sia quella riportata al Sub. 25 necessitano di verifiche riguardo gli impianti (elettrico, idrico e di riscaldamento) a loro afferenti in quanto non a norma.

Unità immobiliari riportate al Foglio 26 P.Ila 5040 Sub. 26

Con il medesimo Sub. 26 sono individuati n.ro 14 distinte unità immobiliari e, più precisamente, n.ro 13 capannoni/tettoie e un fabbricato che si sviluppa su 2 livelli (piano terra e primo piano); tutte le unità immobiliari identificate con il Sub. 26 appartengono alla categoria catastale D/7, che comprende "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni".

omissis ...

Si precisa che:

Gli immobili riportati nella tabella che precede e che rispetto alle condizioni di manutenzione sono qualificati come "scadenti", non sono allo stato immediatamente fruibili in quanto necessitano di opportuni lavori di manutenzione poiché le loro strutture/finiture sono fortemente degradate. In ogni caso tutti gli immobili costituenti il Sub. 26 necessitano di verifiche riguardo gli impianti (elettrico, idrico e di riscaldamento) a loro afferenti in quanto o totalmente assenti o non a norma.

Unità immobiliari riportate al Foglio 26 P.Ila 5040 Sub. 28

Con il medesimo Sub. 28 sono individuati n.ro 7 distinte unità immobiliari e, più precisamente n.ro 4 capannoni/tettoie e una parte di corpo di fabbrica adibito ad uffici, una cabina pesa, ed un locale autoclave, tutte le unità immobiliari identificate con il Sub. 28 appartengono alla categoria catastale D/7, che individua "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni".

omissis ...

Si precisa che:

Tutti gli immobili costituenti il Sub. 28 necessitano di verifiche riguardo gli impianti (elettrico, idrico e di riscaldamento) a loro afferenti in quanto o totalmente assenti o non a norma.

Unità immobiliare riportata al Foglio 26 P.Ila 5040 Sub. 29

omissis ...

Unità immobiliare riportata al Foglio 26 P.Ila 5040 Sub. 30

omissis ...

Unità immobiliare riportata al Foglio 26 P.Ila 5053 Sub. 1, 2 e 3

omissis ...

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari (indicato con la lettera "W" sulla planimetria, v. All. E, Tav. 1), è composto da tre piani fuori terra: piano terra, primo piano e secondo piano le cui caratteristiche principali vengono indicate nello schema di seguito riportato.

omissis ...

Si precisa che: L'esperto nel corso dei sopralluoghi effettuati, ha rilevato che il fabbricato di cui trattasi è stato oggetto di lavori di ristrutturazione rimasti incompleti. Di fatti ha rilevato che il fabbricato è munito di predisposizione per impianto ascensore, ma non è stata nemmeno installata la cabina. Non si è rilevata la presenza di impianto citofonico. Tutti gli immobili riportati nella tabella che precede essendo qualificati come "scadenti" rispetto alle condizioni di manutenzione, non sono allo stato immediatamente fruibili in quanto necessitano di opportuni lavori di manutenzione poiché le loro strutture/finiture sono fortemente degradate e necessitano altresì di verifiche riguardo gli impianti (elettrico, idrico e di riscaldamento) a loro afferenti in quanto o totalmente assenti o non a norma.

Immobili riportati al Foglio 26 P.Ila 52 Sub. da 1 a 10

Sulla particella 52, insistono n.ro 5 villette, in pessime condizioni di manutenzione e/o incomplete, ciascuna delle quali è composta da n.ro 2 appartamenti individuati catastalmente da 2 distinti subalterni. Ogni appartamento è composto da piano terra e primo piano. Tali villette hanno tutte la stessa struttura portante con pilastri in cemento armato; hanno catastalmente la stessa consistenza, la stessa distribuzione degli spazi interni e quindi identiche planimetrie; tuttavia, non è stato possibile per l'esperto ispezionarle tutte poiché, allo stato, alcune di esse risultano completamente inaccessibili perché coperte da fitta vegetazione cresciuta spontaneamente stante l'incuria accumulatasi nel corso degli anni.

omissis ...

Fabbricato riportato al Foglio 27 P.Ila 5031 – Unità collabenti

Il fabbricato in questione, realizzato in muratura, si sviluppa su 2 livelli fuori terra: piano terra e primo piano. Si presenta attualmente allo stato di rudere e, in quanto tale, non è stato possibile accedervi all'atto dei sopralluoghi.

omissis ...

Fabbricato riportato al Foglio 27 P.Ila 5030 – Unità collabenti

Il fabbricato in questione, realizzato in muratura, si sviluppa su 2 livelli fuori terra: piano terra e primo piano. Si presenta attualmente allo stato di rudere e, in quanto tale, non è stato possibile accedervi all'atto dei sopralluoghi. Si segnala che per il fabbricato in oggetto la copertura è completamente assente.

omissis ...

Si ritiene di evidenziare che, relativamente alle unità collabenti sopra riportate, stanti le condizioni di enorme degrado in cui versano e la loro inaccessibilità, non è stato possibile da parte dell'esperto darne una stima approssimativa; d'altra parte essi, così come risulta catastalmente dalle visure, non producono rendita. Inoltre non è stato altresì possibile valutare i costi per un'eventuale ristrutturazione e/o recupero delle dette unità collabenti, ritenendo che ciò debba essere oggetto di studio specifico dal punto di vista tecnico ed economico.

omissis ...

Terreni

I terreni, come già innanzi precisato, sono individuati al N.C.T. del Comune di Vitulazio ai fogli 26 e 27 con le rispettive p.lle di seguito meglio precisate; essi risultano tutti prevalentemente pianeggianti, ciascuno di essi ha forma pressoché irregolare e differente estensione. Si rileva che nessuno dei terreni è delimitato da recinzione e/o da confini fisici; allo stato molti di questi terreni risultano fusi tra loro sul piano fisico con le particelle adiacenti che risultano aventi la stessa proprietà in capo alla società debitrice esecutata. La P.lla 5 del Fl. 26 è delimitata ad ovest dalla Strada Statale 7, le p.lle 71, 72 e 74 del Fl. 27, sono delimitate a nord - est dall'Autostrada A1 e le p.lle 70 e 73 del Fl. 27 sono delimitate a sud - ovest dal medesimo tratto di Autostrada. A seguito dei sopralluoghi effettuati, si è potuto constatare che i terreni risultavano mantenuti e con destinazione prevalente a coltivazioni ortofrutticole.

omissis ...

Per una migliore e più completa comprensione della consistenza e dello stato conservativo dei fabbricati e dei terreni facenti parte del compendio immobiliare pignorato, si rimanda alle planimetrie dello stato dei luoghi (v. all. D Elaborato peritale) ed all'allegato fotografico (v. all. E Elaborato peritale).

Segnatamente per consentire una migliore descrizione dei luoghi e delle consistenze a descriversi, per il dettaglio del computo delle superfici commerciali in uno alle risultanze dei rilievi si rinvia alle tabelle e ai rilievi planimetrici e fotografici dello stato dei luoghi cui all'elaborato dell'esperto estimatore in atti, da considerarsi integralmente recepito nel presente Avviso di Vendita (Cfr. Elaborato da pag. 9 e seg.)

... omissis

In ordine all'occupazione dei beni pignorati, rileva che: a seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati dagli ausiliari è risultato che, allo stato, i **terreni** sono di fatto coltivati; tuttavia non è stato possibile stabilire chi (persona fisica o persona giuridica) effettivamente tenesse in cura detti terreni sebbene, così come riportato a verbale, i rappresentanti della società esecutata avessero dichiarato più volte che detti terreni erano coltivati da terzi e che vi fosse contratto registrato. In ogni caso, a seguito degli accertamenti effettuati dalla scrivente anche presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, non è stato rinvenuto alcun tipo di contratto concernente l'eventuale fitto dei terreni di cui trattasi e la detta Agenzia ne certificava l'inesistenza (all. Q).

Per quanto concerne i **fabbricati** si è constatato tutti gli immobili sono nella disponibilità della Società "Omissis", sebbene solo l'u.i. individuata al Fl. 26, P.lla 5040, Sub. 28, lettera "E" e l'u.i. individuata al Fl. 26, P.lla 5040, Sub. 29, attualmente fuse tra loro sul piano fisico, sono effettivamente utilizzate dalla Società medesima come uffici.

Inoltre nei capannoni Fl. 26, P.lla 5040, Sub. 26 individuati con le lettere "A" e "B" si è rilevata la presenza di attività che, per quanto dichiarato dai rappresentanti della Società esecutata, vengono svolte da terzi, ma l'occupazione delle suddette unità immobiliari "A" e "B" avviene sine titulo; i restanti capannoni/tettoie, con i medesimi identificativi catastali Fl. 26, P.lla 5040, Sub. 26 invece, non sono occupati, versano in stato di abbandono, sebbene alcuni di essi vengano utilizzati come deposito, stante la rilevata presenza di macchinari, attrezzature e materiali di varia natura.

Le unità immobiliari catastalmente individuate come abitazioni, risultano attualmente tutte non occupate da alcuno ed anch'esse versano in stato di totale abbandono.

In ogni caso, si ribadisce che, come già dichiarato relativamente ai terreni, anche per i fabbricati non è stato rinvenuto alcun tipo di contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (v. all. Q). [Cfr. Quesito 7 pag 98 e seg. Elaborato peritale]

Tuttavia, al fine di consentire una migliore descrizione dei luoghi, si riporta a quanto reso dall'esperto estimatore nel suo elaborato peritale, con la relativa documentazione fotografica e planimetrica, che costituisce parte integrale e sostanziale del presente Avviso di Vendita.

RIFERIMENTI CATASTALI, IDENTIFICAZIONE CONFORMITÀ

In ordine all'identificazione catastale, Quesito n.3, pag. 66 e seg., si rinvia a quanto riferisce l'esperto nell'elaborato, ovvero:

" **omissis** ... A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati è risultato che: vi è esatta rispondenza formale tra i dati contenuti nell'atto di pignoramento, quelli contenuti nella relativa nota di trascrizione e gli attuali identificativi catastali del compendio pignorato e le verifiche effettuate ne consentono la loro univoca identificazione. Per l'individuazione dei beni oggetto di perizia si allegano le visure storiche degli immobili, le planimetrie e l'estratto di mappa (vax) dei fogli 26 e 27 rinvenuti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali Ufficio di Caserta (Catasto) (all. G Elaborato peritale).

omissis ...

Precisazioni

Come verrà meglio precisato in risposta al quesito n. 8), su alcune P.lle insiste una servitù di passaggio a favore dell'ENEL poiché sono presenti gli elettrodotti che transitano sia per via aerea su tralicci, sia sotto traccia perché interrati.

STORIA CATASTALE DEI TERRENI

Da verifiche effettuate è emerso che vi è un atto di espropriazione per Notaio Sergio Valentino del 03/05/1988 rep. 29193 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 26/05/1988 ai nn. 12175/10078 (all. H) tra la Società Autostrade e Villa San Michele, in cui quest'ultima subiva la parte dell'Autostrade un esproprio per pubblica utilità, avente ad oggetto le originarie p.lle 4, 19, 31, 39, 42 e 45.

In tale atto viene dichiarato che: "tra le parti si è convenuto che, ove nel corso dei lavori e anche dopo l'ultimazione degli stessi, si rendesse necessario per il completamento e il consolidamento dell'opera, l'occupazione di una maggiore superficie oltre quella contemplata con l'atto in oggetto, la parte venditrice trasferirà tale maggiore superficie che sarà valutata secondo le zone e le colture agli stessi prezzi unitari per metro quadro catastale stabiliti e con l'aumento convenuto ai sensi dell'art. 12 legge 22.10.71 n. 865 e successive modificazioni. Tale modificazione vincolerà la parte venditrice fino ad un anno all'apertura al traffico dell'autostrada...". Ad oggi, per le p.lle 70-71-72-73-74 e la P.lla 42 del Foglio 27, sebbene rientrino nella fascia di rispetto dell'autostrada in quanto delimitate da un lato dal guardrail e dall'altro da una recinzione metallica, non risulta alcun atto di trasferimento a favore della società Autostrade, e le dette particelle risultano ancora di proprietà della società esecutata.

A seguito degli accertamenti effettuati dalla scrivente è emerso che gran parte delle attuali particelle derivano da una maggiore consistenza poi frazionata nel corso degli anni:

- Frazionamento del 31/12/1988 in atti dal 13/09/1990 (n. 3888/1990);
- Frazionamento del 23/02/2017 prot. 26614 in atti dal 23/02/2017 (n. 26614.1/2017);
- Frazionamento del 05/02/2002 prot. 27040 - prot. 27115 in atti dal 05/02/2002 (n. 426.1/2002);
- Frazionamento del 08/08/2002 prot. 190280 - prot. 190285 - prot. 190296 in atti dal 08/08/2002 (n. 2913.1/2002);
- Frazionamento del 30/04/2002 prot. 103045 in atti dal 30/04/2002 (n. 1559.1/2002);
- Fusione del 05/06/2001 prot. 165231 in atti dal 05/02/2002 (n. 165231.1/2001).

Dei detti frazionamenti rinvenuti presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (catasto) si fornisce, di seguito, la rappresentazione grafica:

omissis

Copia dei suddetti frazionamenti è presente in allegato (**all. I Elaborato peritale**).

STORIA CATASTALE DEI FABBRICATI

Si riporta di seguito l'elenco degli immobili con le eventuali variazioni, se intervenute nel corso degli anni, andando a ritroso rispetto agli identificativi catastali attuali degli immobili medesimi appartenenti al NCEU del Comune di Vitulazio.

Foglio 26 P.IIa 52 Sub. 1

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Classamento del 08/09/1986 in atti dal 1997;
- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456442;
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Foglio 26 P.IIa 52 Sub. 2

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Classamento del 08/09/1986 in atti dal 1997;
- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456443;
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Foglio 26 P.IIa 52 Sub. 3

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Classamento del 08/09/1986 in atti dal 1997;
- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456444;
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Foglio 26 P.IIa 52 Sub. 4

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Classamento del 08/09/1986 in atti dal 1997;
- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456445;
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Foglio 26 P.IIa 52 Sub. 5

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Classamento del 08/09/1986 in atti dal 1997;
- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456446;
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Foglio 26 P.IIa 52 Sub. 6

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Classamento del 08/09/1986 in atti dal 1997;
- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456447;
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Foglio 26 P.IIa 52 Sub. 7

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Classamento del 08/09/1986 in atti dal 1997;
- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456448;
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Foglio 26 P.IIa 52 Sub. 8

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Classamento del 08/09/1986 in atti dal 1997;
- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456449;
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Foglio 26 P.IIa 52 Sub. 9

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Classamento del 08/09/1986 in atti dal 1997;

- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456450;
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Foglio 26 P.Ila 52 Sub. 10

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Classamento del 08/09/1986 in atti dal 1997;
- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456451;
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Foglio 26 P.Ila 5040 Sub. 24

- Variazione del 28/02/2002 prot. 49332 in atti dal 28/02/2002 Divisione e fusione;
- Variazione del 28/02/2002 prot. 87391 in atti dal 11/04/2002 rettifica classamento proposto;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456454;
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

N.B. per ulteriori variazioni si fa riferimento a quanto riportato nelle visure storiche degli immobili soppressi individuati al Foglio 26 P.Ila 5040 dal Sub. 1 al Sub. 22 che hanno originato l'immobile in oggetto.

Foglio 26 P.Ila 5040 Sub. 25

- Variazione del 28/02/2002 prot. 49332 in atti dal 28/02/2002 Divisione e fusione;
- Variazione del 28/02/2002 prot. 87392 in atti dal 11/04/2002 rettifica classamento proposto;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456455;
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

N.B. per ulteriori variazioni si fa riferimento a quanto riportato nelle visure storiche degli immobili soppressi individuati al Foglio 26 P.Ila 5040 dal Sub. 1 al Sub. 22 che hanno originato l'immobile in oggetto.

Foglio 26 P.Ila 5040 Sub. 26

- Variazione del 28/02/2002 prot. 49332 in atti dal 28/02/2002 Divisione e fusione;
- Variazione del 28/02/2002 prot. 87395 in atti dal 11/04/2002 rettifica classamento proposto;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456456.

N.B. per ulteriori variazioni si fa riferimento a quanto riportato nelle visure storiche degli immobili soppressi individuati al Foglio 26 P.Ila 5040 dal Sub. 1 al Sub. 22 che hanno originato l'immobile in oggetto.

Foglio 26 P.Ila 5040 Sub. 28

Deriva dai Sub. 27 e 23 (soppressi)

- Sub. 23- Variazione del 28/02/2002 prot. 49332 in atti dal 28/02/2002 Divisione e Fusione;
- Sub. 23- variazione del 28/02/2002 prot. 87389 Rettifica Classamento Proposto;
- Sub. 23- variazione Toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456453 Variazione Toponomastica del 20/09/2011;
- Variazione del 26/02/2014 prot. CE0044482 in atti dal 26/02/2014 Divisione e Cambio Destinazione;
- Sub. 27- Variazione del 26/04/2014 prot. CE0044481 Ampliamento e Demolizione;
- Variazione del 14/01/2015 prot. CE0005948 Variazioni di Classamento del 14/01/2015.

N.B. per ulteriori variazioni si fa riferimento a quanto riportato nelle visure storiche degli immobili soppressi individuati al Foglio 26 P.Ila 5040 dal Sub. 1 al Sub. 22 dai quali ha avuto origine l'immobile in oggetto.

Foglio 26 P.Ila 5040 Sub. 29

Deriva dai Sub. 27 e 23 (soppressi)

- Sub. 23- Variazione del 28/02/2002 prot. 49332 in atti dal 28/02/2002 Divisione e Fusione
- Sub. 23- variazione del 28/02/2002 prot. 87389 Rettifica Classamento Proposto;

- Sub. 23- variazione Toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456453 Variazione Toponomastica del 20/09/2011;
- Variazione del 26/02/2014 prot. CE0044482 in atti dal 26/02/2014 Divisione e Cambio Destinazione;
- Sub. 27- Variazione del 26/04/2014 prot. CE0044481 Ampliamento e Demolizione;
- Variazione del 14/01/2015 prot. CE0005948 Variazioni di Classamento del 14/01/2015
- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;

N.B. per ulteriori variazioni si fa riferimento a quanto riportato nelle visure storiche degli immobili soppressi individuati al Foglio 26 P.IIIa 5040 dal Sub. 1 al Sub. 22 dai quali ha avuto origine l'immobile in oggetto.

Foglio 26 P.IIIa 5040 Sub. 30

Deriva dai Sub. 27 e 23 (soppressi)

- Sub. 23- Variazione del 28/02/2002 prot. 49332 in atti dal 28/02/2002 Divisione e Fusione
- Sub. 23- variazione del 28/02/2002 prot. 87389 Rettifica Classamento Proposto;
- Sub. 23- variazione Toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456453 Variazione Toponomastica del 20/09/2011;
- Variazione del 26/02/2014 prot. CE0044482 in atti dal 26/02/2014 Divisione e Cambio Destinazione;
- Sub. 27- Variazione del 26/04/2014 prot. CE0044481 Ampliamento e Demolizione;
- Variazione del 14/01/2015 prot. CE0005948 Variazioni di Classamento del 14/01/2015
- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;

N.B. per ulteriori variazioni si fa riferimento a quanto riportato nelle visure storiche degli immobili soppressi individuati al Foglio 26 P.IIIa 5040 dal Sub. 1 al Sub. 22 dai quali ha avuto origine l'immobile in oggetto.

Foglio 26 P.IIIa 5053 Sub. 1

- Costituzione del 26/09/2002 prot. 251946 Costituzione;
- Variazione del 26/09/2002 prot. 121014 in atti dal 08/04/2003 Conferma classamento;
- Variazione Toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456459 Variazione Toponomastica;

Foglio 26 P.IIIa 5053 Sub. 2

- Costituzione del 26/09/2002 prot. 251946 costituzione;
- Variazione nel Classamento del 26/09/2003 prot. CE0251493 Variazione Classamento;
- Variazione Toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456460 Variazione Toponomastica.

Foglio 26 P.IIIa 5053 Sub. 3

- Costituzione del 26/09/2002 prot. 251946 costituzione;
- Variazione nel Classamento del 26/09/2003 prot. CE0251493 Variazione Classamento;
- Variazione Toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456461 Variazione Toponomastica.

Foglio 27 P.IIIa 5030 (unità collabente)

- Costituzione del 25/09/2002 prot. 250614 in atti dal 25/09/2002;
- Variazione Toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456457 Variazione Toponomastica;

Foglio 27 P.IIIa 5031 (unità collabente)

- Costituzione del 25/09/2002 prot. 250870 in atti dal 25/09/2002;
- Variazione Toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456458 Variazione Toponomastica

Per quanto riguarda le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle rispettive planimetrie catastali mediante sovrapposizione dei grafici, si rimanda a quanto sarà precisato in risposta al quesito n. 6) della seguente perizia.

omissis ...

Terreni e fabbricati ubicati tutti nel Comune di Vitulano (Ce) in località "Sala" Piena proprietà 1/1 degli immobili catastalmente individuati con gli attuali identificativi come sopra specificati. Quota pari ad 1/2 degli immobili catastalmente individuati come segue: Terreno, Foglio 26, P.lla 1 consistenza 9 are e 37 centiare. Terreno, Foglio 26, P.lla 65, consistenza 9 are e 37 centiare, in ditta alla società debitrice eseguita

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.

Riguardo alla conformità urbanistica l'esperto designato nell'elaborato peritale in risposta al **Quesito 6 pag. 91** e seg. riferisce:

"... Con le indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vitulazio, è stato accertato che l'area in cui è ubicato il compendio immobiliare pignorato, ricade nel perimetro della Zona E2 "Agricola Prevalente" del P.R.G. vigente, inoltre, in base al Piano Sovracomunale dell'ASI, agglomerato industriale di Capua Nord (Decreto P.G.R. 14066 del 29/12/80) essa ricade altresì in zona ASI (Piano regolatore integrativo per l'ampliamento dell'ASI di Caserta) ad eccezione degli immobili che insistono sulle P.lle 4 - 24 - 70 e 73 del Fl. 27. Quanto sopra precisato è confermato dal Certificato di Destinazione Urbanistica (all. N) acquisito presso competente Ufficio Tecnico del Comune di Vitulazio.

Tale Zona E2 è regolata dall'art. 33 delle Norme Tecniche d'attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Vitulazio ed inoltre è sottoposta alle norme prescritte dal piano regolatore integrativo per l'ampliamento dell'ASI di Caserta (all. O). Dalla documentazione presente in atti, quella rinvenuta e dagli accertamenti effettuati, si è potuto constatare che complessivamente la realizzazione della parte edificata del compendio immobiliare pignorato risale alla seconda metà degli anni '60 del secolo scorso.

In base alla documentazione rinvenuta riguardo i titoli legittimanti si evidenzia che

- Tutti i fabbricati costituenti il compendio furono realizzati in assenza di qualsiasi titolo legittimante e, successivamente, furono oggetto di istanza di sanatoria ai sensi della legge n. 47/85, presentata in data 1/04/1986 prot. 2010, pratica n° 181 a nome del dante causa Società Omissis S.p.A. ad eccezione di quelli che saranno meglio specificati oggetto di ulteriori sanatorie.

A tale istanza è seguito il rilascio in data 02/07/1999 della Concessione Edilizia in Sanatoria n° 312 prot. 5667 (all. P) che ne ha legittimato la costruzione. Si precisa che nei grafici allegati alla suddetta Istanza di Condono Edilizio, nella planimetria d'insieme, sono riportati anche i fabbricati attualmente individuati dal Fl. 26, P.lla 5053, Sub. 1, 2 e 3 (coincidenti con quelli indicati nel grafico con i nn. 24 e 27) che non rientravano in tale istanza di condono.

- Per quanto riguarda il fabbricato costituito dagli attuali Sub. 1, Sub. 2 e Sub. 3, P.lla 5053 del Fl. 26, va precisato che la sua realizzazione originaria risale ad epoca remota ed imprecisata (verosimilmente verso la prima metà del '900) e dello stesso non è stato rinvenuto alcun titolo legittimante ad eccezione del corpo di fabbrica facente parte del Sub. 1 medesimo, corrispondente alla "area lavorazione vini" (v. Tav. 5, all. D) per il quale si ottenne la Concessione Edilizia in sanatoria n° 25 pratica 2/VC 11/97 prot. 4547 ai sensi ex art. 13 legge 47/85 (v. all. P).

- Per quanto concerne le unità immobiliari attualmente individuate al Fl. 26, P.lla 52, dal Sub. 1 al Sub. 10, esse furono oggetto di ulteriore istanza di sanatoria ai sensi della legge n. 47/85, presentata in data 01/04/1986 prot. 2009, pratica n° 180 a nome della Società Villa San Michele. Pertanto, in data 02/07/1999, fu rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 311 prot. 5666 (v. all. P).

- Per quanto riguarda i restanti n.ro 2 corpi di fabbrica, facenti parte del compendio pignorato e individuati al Fl. 27, P.lle 5030 e 5031 (catastalmente individuati come "unità collabenti") essi furono certamente realizzati in epoca remota e imprecisata; essi attualmente risultano totalmente impraticabili ed inaccessibili e per gli stessi non è stato rinvenuto alcun titolo legittimante e/o pratica di sanatoria. Come innanzi specificato, poiché per le costruzioni costituenti il compendio pignorato non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo, perché realizzate originariamente in modo abusivo, il confronto per stabilire se vi siano, o meno, difformità e/o modifiche è stato effettuato dalla scrivente tra lo stato dei luoghi, i grafici rinvenuti ed allegati alle differenti istanze di condono, laddove presenti, e le planimetrie catastali acquisite.

Tale confronto è avvenuto mediante la sovrapposizione delle planimetrie dello stato dei luoghi e quelle rinvenute come innanzi specificato (v. all. D).

Si procede pertanto, qui di seguito, ad elencare le risultanze dei confronti effettuati per quanto concerne le singole unità immobiliari costituenti il compendio immobiliare pignorato.

Fl. 26, P.IIa 5053, Sub. 1, 2 e 3

- Per quanto concerne il Sub. 1, nella planimetria catastale, la parte del prospetto principale retrostante il porticato, risulta leggermente arretrata rispetto a quella relativa allo stato dei luoghi; la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi con la planimetria catastale, inoltre, evidenzia che in quest'ultima complessivamente le dimensioni del fabbricato risulterebbero maggiori rispetto a quelle misurate. Essendo l'edificio di vecchia costruzione si può ipotizzare che, verosimilmente, il grafico riportato nella planimetria catastale non sia preciso e pertanto affetto da errori e quindi da non ritenere quanto constatato una difformità.

Per quanto concerne la porzione afferente al Sub. 1 destinata alla lavorazione dei vini, inoltre, è stata effettuata la sovrapposizione con il grafico allegato alla Concessione Edilizia ex art. 13 legge 47/85 n° 25 pratica 2/VC 11/97 prot. 4547, dal quale è emerso che, i servizi (spogliatoio e bagni) attualmente risultano realizzati sul lato sud, e non sul lato nord così come rappresentato nel grafico allegato alla sanatoria, avendo peraltro, anche ingombri diversi.

Le rilevate difformità degli spazi interni potranno essere sanate con accertamento di conformità o con CILA in sanatoria, con un costo stimato di € 2.500,00 circa comprensivo delle spese tecniche e degli oneri amministrativi. Sarà inoltre necessario un aggiornamento della planimetria catastale per una migliore rappresentazione dell'u.i., il cui costo stimato comprensivo di spese tecniche è di € 500,00 circa.

- Per quanto concerne il Sub. 2 (appartamento primo piano) non sono emerse particolari difformità ad eccezione di quelle relative ad una diversa distribuzione delle tramezzature rispetto a quelle riportate nella planimetria catastale; in particolare si è rilevata la presenza di un tramezzo che divide l'originario unico appartamento dando luogo a n.ro 2 appartamenti distinti e indipendenti; la planimetria catastale, inoltre, riporta una balconata sul fronte nord del fabbricato che attualmente non è presente. Anche in questo caso, complessivamente le dimensioni del fabbricato risulterebbero maggiori rispetto a quelle misurate, stante la rilevata traslazione delle maglie strutturali che individuano l'u.i. rispetto a quelle rappresentate nella planimetria catastale.

Qualora un eventuale aggiudicatario volesse conservare la suddivisione in n.ro 2 appartamenti, è necessario effettuare un frazionamento il cui costo stimato comprensivo di diritti, di oneri e di spese tecniche è pari ad € 2.500,00 circa, e l'attuale distribuzione degli spazi interni può essere sanata con accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 DPR 380/01 e s.m.i., il cui costo stimato comprensivo di diritti, di oneri e di spese tecniche è pari ad € 1.500,00 circa. Sarà inoltre necessario un aggiornamento della planimetria catastale per una migliore rappresentazione dell'u.i., il cui costo stimato comprensivo di spese tecniche è di € 500,00 circa.

- Per quanto concerne il Sub. 3 (appartamento al secondo piano), non sono state rilevate difformità.

Fl. 26, P.IIa 5040, Sub. 24 - 25 - 26 - 28 - 29 - 30

- Per quanto riguarda alle u.i. riportate al Fl. 26, P.IIa 5040, sub. 24 - 25 - 26 - 28 - 29 - 30 il confronto è stato effettuato tra stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

- Per quanto riguarda il Sub. 24 e il Sub. 25 non sono state rilevate difformità.

Tuttavia va segnalato che quello che rappresenta il solaio di copertura del Sub. 25 e, allo stesso tempo, anche il terrazzo a livello del Sub. 24, risulta allo stato parzialmente crollato rendendo inagibile l'alloggio individuato dal Sub. 25 e quindi il rilievo dello stato dei luoghi è stato effettuato con le limitazioni che ne sono conseguite.

- Per quanto riguarda il Sub. 26, che comprende unità immobiliari di diversa tipologia (capannoni, tettoie, uffici, ecc...), si precisa che non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione dei capannoni individuati con le lettere A e B nei quali, è stata rilevata la presenza di vani destinati ad uffici e spogliatoi che non trovano riscontro nelle planimetrie catastali concernenti i detti capannoni.

Le rilevate difformità degli spazi interni potranno essere sanate con accertamento di conformità o con CILA in sanatoria, con un costo stimato di € 2.500,00 circa comprensivo delle spese tecniche e degli oneri amministrativi. Sarà inoltre necessario un aggiornamento della planimetria catastale per una migliore rappresentazione delle unità immobiliari, il cui costo stimato comprensivo di spese tecniche è di € 500,00 circa.

- Relativamente al Sub. 28 che comprende unità immobiliari di diversa tipologia (capannoni, tettoie, uffici, ecc...), si precisa che non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione dell'edificio indicato con la lettera E, attualmente adibito ad ufficio, nella cui planimetria catastale vi è rappresentata una finestra sul prospetto nord del fabbricato, che attualmente risulta essere stata chiusa.

Tale difformità potrà essere sanata con un accertamento di conformità o con CILA in sanatoria con un costo stimato di circa € 2.500,00 circa comprensivo delle spese tecniche e degli oneri amministrativi. Sarà inoltre necessario un aggiornamento della planimetria catastale per una migliore rappresentazione dell'u.i., il cui costo stimato comprensivo di spese tecniche è di € 500,00 circa.

- Per i Sub. 29 e 30 non sono state riscontrate difformità.

Sia per i capannoni industriali che per le abitazioni e gli uffici, è fortemente raccomandata la verifica e/o l'eventuale adeguamento circa la rispondenza alle norme vigenti degli impianti elettrici ed idrici; pertanto la scrivente ha stimato per tali verifiche un costo pari al 10% del valore di ciascun capannone (solo impianto elettrico) ed un costo pari al 20% del valore relativo alle abitazioni e agli uffici (impianto elettrico ed idrico).

Fl. 26, P.IIa 52, Sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10

- Per quanto concerne gli immobili in oggetto (villette), si precisa che il rilievo misurativo degli stessi è stato possibile soltanto sui Sub. 7 - 8 - 9 - 10, sebbene la loro costruzione non sia stata, ad oggi, ancora ultimata. I restanti Sub., infatti, posti specularmente a quelli rilevati, risultano allo stato totalmente inaccessibili e impraticabili stante l'enorme sviluppo di vegetazione spontanea che impedisce qualsiasi attività di rilievo su di essi.

Dal confronto tra le planimetrie dello stato dei luoghi e le planimetrie allegata all'istanza di condono, si è rilevato che in quest'ultime complessivamente le dimensioni del fabbricato risulterebbero minori rispetto a quelle misurate.

È stata inoltre riscontrata una difformità relativa alla facciata retrostante, infatti sui grafici assentiti le villette presentano una risega sia sul fronte principale che su quello retrostante, mentre nello stato dei luoghi tale risega è presente solo sul fronte principale.

Tali difformità relative alle dimensioni delle planimetrie e alla loro forma (risega sul prospetto posteriore), si evincono anche dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

In conclusione, essendo lo stato attuale difforme rispetto ai grafici assentiti nella Concessione edilizia in sanatoria n° 311 prot. 5666 del 02/07/1999 si può ritenere che tutte le villette riportate al Fl. 26, P.IIa 52, Sub. dall'1 al 10 siano da ritenersi abusive. Le difformità riscontrate, non potendo essere sanate mediante il combinato disposto degli art. 40 e 46 del D.Lg. 380/2001 sono da ritenersi abusi non sanabili e pertanto, ai fini della stima dei detti immobili, verrà preso in considerazione il loro valore d'uso.

Per una migliore comprensione delle difformità innanzi esposte, si faccia riferimento ai grafici con le sovrapposizioni elaborati dalla scrivente (v. all. D Elaborato peritale).

omissis ...

In ordine all'identificazione catastale, ubicazione, difformità catastali e sanabilità concernenti la consistenza immobiliare pignorata si rinvia integralmente alle risultanze dell'elaborato peritale reso dall'esperto designato Ing. Eliana Formisano, depositato in atti, che forma parte integrante e sostanziale del presente Avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

PROVENIENZA

In ordine alla provenienza del compendio immobiliare pignorato, in uno alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, e in ogni caso fino ad un titolo di acquisto o acquisizione a favore dell'esecutato o dei suoi dante causa anche anteriore, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), l'esperto estimatore, in risposta ai Quesito 5 pag. 85 e seg. dell'elaborato peritale reso, riferisce:

"... Il pignoramento del compendio immobiliare di cui trattasi è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 14647/10921 in data 08.06.2020 e, dunque, la ricostruzione a ritroso ultraventennale dei passaggi di proprietà dei beni in oggetto decorre da tale data. I beni pignorati sono pervenuti alla Società debitrice esecutata in base ai titoli di seguito riportati:

Terreni Fl. 26, P.IIe 1 – 65

- Con atto del Notaio Giancarlo Milone del 17.05.2002 rep. 35436 trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn.14574/11529 del 23.05.2002 la Sig.ra Omissis vendeva la quota del 50% dei terreni siti nel Comune di Vitulazio al Foglio 26 P.IIa 1 e P.IIa 65 alla Società "Omissis" s.a.s.;
- Con atto del Notaio Salvatore Laurenza del 21.07.1966 rep. 14455 raccolta 2992 trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn.25671 del 29.7.1966 il Sig. Omissis vendeva ai Sigg.ri Omissis e Omissis il terreno sito nel Comune di Vitulazio riportato al Foglio 26 P.IIa 1;
- Con atto del Notaio Salvatore Laurenza del 21.07.1966 rep. 14455 raccolta 2993 trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 25669 del 29.7.1966 il Sig. Omissis vendeva ai Sigg.ri Omissis e Omissis il terreno sito nel Comune di Vitulazio riportato al Foglio 26 P.IIa 65.

Terreni Fl. 27, P.IIe 5023 – 5024 – 5031

- Con atto del Notaio Giancarlo Milone del 10.10.2006 rep. 55746 trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 9025 del 19.10.2006 la Società Omissis &c. s.n.c. vende alla Società Omissis s.r.l. il terreno sito nel Comune di Vitulazio al Foglio 27 P.IIa 5023, 5024. Su dette p.IIe vi è un fabbricato riportato al NCEU Foglio 27 P.IIa 5031 - unità collabenti. Si precisa che i terreni individuati con le P.IIe 5023 e 5024 hanno origine dal frazionamento del 5.02.2002 n° 426/1/2002, mentre la P.IIa 5031 (NCEU) ha origine dalla P.IIa 14 del Foglio 27;
- Ai danti causa le dette P.IIe sono pervenute per acquisto fatto dalla Omissis s.p.a. con atto del Notaio Italo Pasolini del 25.07.1987 trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 17793/14907 del 02.09.1987;
- Alla Società Omissis s.p.a. dette P.IIe erano pervenute all'atto della sua costituzione con conferimento della intera Azienda Agricola denominata Omissis da parte dei due soci Omissis e Omissis con atto del Notaio Pasolini del 18.07.1980 al n. 9289 trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn.15542/13983 del 23.07.1980;
- Per ulteriore provenienza i coniugi Omissis e Omissis dichiaravano di aver acquistato dette P.IIe dal Sig. Luigi Carleo con atto del Notaio Filippo Lomonaco del 15.01.1964.

Terreni Fl. 27, P.IIe 5043 – 5047 – 5048 – 5051 Fabbricati Fl. 26, P.IIa 5040, Sub. 24 – 25 – 26 – 28 – 29 – 30 Fabbricati Fl. 26, P.IIa 5053, Sub. 1 – 2 – 3

- Con atto del Notaio Giancarlo Milone del 10.10.2006 rep. 55747 trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26.10.2006 ai nn. 63752/31226 la Società Omissis s.r.l. vende alla Società Omissis s.r.l. i seguenti fabbricati siti nel Comune di Vitulazio al Foglio 26 e precisamente:
 - Foglio 26 P.IIa 5040 sub 23 categoria D/7 (che ha dato origine agli attuali Sub. 28 – 29 – 30);
 - Foglio 26 P.IIa 5040 sub 24 categoria A/3;
 - Foglio 26 P.IIa 5040 sub 25 categoria a/3;
 - Foglio 26 P.IIa 5040 sub 26 categoria D/7;
 - Foglio 26 P.IIa 5053 sub 1 categoria D/7;
 - Foglio 26 P.IIa 5053 sub 2 categoria A/2;
 - Foglio 26 P.IIa 5053 sub 3 categoria A/2.

Oltre i fabbricati sono compresi nella vendita anche i terreni riportati al Foglio 26 p.lle 5043 – 5047 – 5048 – 5051.

- La parte venditrice dichiara che è venuta in possesso con atto di fusione per incorporazione della Società S.P.A. Omissis e Omissis nella società Immobiliare Omissis, con atto del Notaio Pasolini del 27.07.1984 trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17.08.1984 ai nn. 19326/17444;

Si precisa che, nel detto atto di Fusione del 27.07.1984 veniva specificato: "nel patrimonio della Società incorporata è compreso il seguente immobile in Vitulazio (CE) - Fondo rustico denominato Sala Fazio - località S. Michele, per una estensione complessiva di ha. 18.92.82 (ettari diciotto, are novantadue e centiare ottantadue) con fabbricato e comodi rurali...". Il fabbricato rurale all'epoca individuato al Fl. 26, P.lla 6, risulta essere il fabbricato costituito dagli immobili attualmente individuati al Fl. 26, P.lla 5053, Sub. 1 - 2 - 3.

Tuttavia, sebbene non sia stata fornita alcuna descrizione degli immobili definiti "comodi rurali" sopracitati, né tantomeno all'epoca individuati catastalmente, verosimilmente, essi potrebbero e/o dovrebbero corrispondere agli attuali immobili individuati al Fl. 26, P.lla 5040, Sub. 24 – 25 – 26 – 28 – 29 – 30. Infatti, dalle indagini aerofotogrammetriche compiute dalla scrivente e per quanto dichiarato nelle istanze di condono rinvenute, certamente nel 1984 tali fabbricati risultavano essere già stati realizzati sull'originaria P.lla 133 (all. L).

Terreno Fl. 26, P.lla 2

- Con atto del Notaio Vincenzo Di Caprio del 04.02.2008 rep. 188162 trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06.02.2008 ai nn. 6395/4500 i Sigg.ri Omissis e Omissis vendevano alla Società Omissis il terreno individuato al NCT del Comune di Vitulazio al Foglio 26, P.lla 2;
- Detta particella pervenne ai venditori per acquisto dalla Sig.ra Omissis con atto di compravendita del Notaio Mario Malano del 15.06.1998 trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15.07.1998 ai nn. 16086/13113.

Terreni Fl. 26, P.lle 3 – 4 – 5 – 18 – 55 – 130 – 132 – 5038 – 5039 – 5044 – 5045 Terreni Fl. 27, P.lle 4 – 24 – 48 – 5025 – 5026 – 5027 – 5029 – 5033 Fabbricato Fl. 27, P.lla 5030 (unità collabente)
Fabbricati Fl. 26, P.lla 52, Sub. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10

- Con atto del 16.07.1980 trascritto a Caserta – SMCV in data 23.07.1980 ai nn. 15542/13983 per Notaio Italo Pasolini, venivano trasferiti a Omissis s.r.l. a titolo di conferimento nella costituente Società da parte dei Soci Omissis e Omissis i seguenti immobili:
 - Foglio 26, P.lle 3 – 4 – 5 – 8 – 18 – 52 – 53 – 54 – 55 – 95 – 130;
 - Foglio 27, P.lle 4 – 13 – 14 – 15 – 19 – 24 – 31 – 39 – 42 – 45 – 46 – 48;
 - Foglio 27, P.lla 5030 (unità collabente);
 - Foglio 26, P.lla 52 dal Sub. 1 al Sub. 10;

Si precisa che:

Le attuali P.lle 5038 e 5039 del Fl. 26 sono state originate dalla P.lla 95; le P.lle 5044 e 5045 del Fl. 26 sono state originate dalla P.lla 8; le p.lle 5025 – 5026 – 5027 – 5029 – 5033 del Fl. 27 sono state originate dalle P.lle 13 e 15; il fabbricato riportato al Foglio 27 P.lla 5030 (unità collabente) ha avuto origine dalla P.lla 46; l'attuale area individuata al NCEU al Fl. 26, P.lla 52, dove sono ubicati gli immobili dal Sub. 1 al Sub. 10, ha avuto origine dalla fusione delle originarie P.lle 52 – 53 – 54.

Dei suindicati atti di compravendita e delle relative note di trascrizione si allega copia alla presente relazione (v. all. C Elaborato peritale).

Precisazioni

In base all'art. 63 ex legge n. 488 del 1998 viene stabilito che:

"1. I consorzi di sviluppo industriale di cui all'articolo 36 della legge 5 ottobre 1991, n. 317, nonché quelli costituiti ai sensi della vigente legislazione delle regioni a statuto speciale, hanno la facoltà di riacquistare la proprietà delle aree cedute per intraprese industriali o artigianali nell'ipotesi in cui il cessionario non realizzi lo stabilimento nel termine di cinque anni dalla cessione.

2. Gli stessi consorzi di cui al comma 1 hanno altresì la facoltà di riacquistare unitamente alle aree cedute anche gli stabilimenti industriali o artigianali ivi realizzati nell'ipotesi in cui sia cessata l'attività industriale o artigianale da più di tre anni.

3. Nell'ipotesi di esercizio delle facoltà di cui al presente articolo i consorzi dovranno corrispondere al cessionario il prezzo attualizzato di acquisto delle aree e, per quanto riguarda gli stabilimenti, il valore di questi ultimi come determinato da un perito nominato dal presidente del tribunale competente per territorio, decurtato dei contributi pubblici attualizzati ricevuti dal cessionario per la realizzazione dello stabilimento.

4. Le facoltà di cui al presente articolo possono essere esercitate anche in presenza di procedure concorsuali.

5. La Cassa depositi e prestiti è autorizzata a concedere mutui ai consorzi di sviluppo industriale per la realizzazione di infrastrutture industriali e per l'acquisizione di aree e di immobili da destinare agli insediamenti produttivi."

Pertanto, considerato che tutti gli immobili pignorati ricadono in zona ASI ad esclusione di quelli individuati dalle P.lle 4, 24, 70 e 73 del Fl. 27, la scrivente provvedeva ad inoltrare tempestivamente istanza al Consorzio ASI di Caserta al fine di assumere le informazioni relativamente all'eventualità che detto consorzio avesse esercitato o volesse esercitare in futuro la propria facoltà di riacquisto così come stabilito nell'art. 63 dell'ex legge 488 del 1998 innanzi trascritto.

L'ASI di Caserta in data 18/05/2022 forniva risposta scritta alla scrivente precisando che essa: "si riserva di valutare l'esercizio della facoltà di riacquisto delle aree ove esercitabile, all'esito della stima del valore dei beni pignorati" (all. M).

Vincoli e Oneri Giuridici Gravanti sul Bene

In ordine all'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, Quesiti 8, 9, 10 e 11 pag. 98 e seg. dell'elaborato peritale l'esperto riferisce:

"... Dall'esame della documentazione rinvenuta non sono stati rilevati vincoli e oneri di alcun tipo e natura a favore di terzi né, altresì, è risultata l'esistenza di vincoli storico-artistici, architettonici e archeologici che possano comportare l'inalienabilità degli immobili.

Non risultano essere stati eseguiti sul bene in questione provvedimenti di sequestro penale.

Tuttavia, con scrittura privata firmata innanzi al Notaio Pasquale Liotti e registrata a Caserta il 24/06/1997 (all. R), la Società Villa San Michele e l'ENEL sottoscrivevano:

- 1) La servitù di elettrodotto in conduttori aerei relativa all'elettrodotto MT 20 "Baracca" in Vitulazio sui terreni individuati al NCT del detto Comune al Fl. 26, P.lle 184 - 185 e Fl. 27, P.lle 15 - 19.
- 2) La servitù relativa all'elettrodotto MT 20 KV "Baracca" in cavo sotterraneo sui terreni individuati al NCT del Comune di Vitulazio al Fl. 27, P.lle 15.

Gli attuali identificativi delle P.lle sulle quali gravano le dette servitù sono le seguenti:

Foglio 26, P.lle 132, 5048, 5045, 5044, 5038 e 5039.

Foglio 27, P.lle 5032, 5025, 5026 e 5030.

Per quant'altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

Tenuto conto sia delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente, concernenti la Società esecutata, i comproprietari delle P.lle 1 e 65, i danti causa e gli immobili pignorati (all. S), sia di tutta la restante documentazione esaminata è risultato quanto segue:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) **Trascrizione in data 04/01/1968 ai nn. 250/238. A favore dell'ENEL contro Omissis Servitù di elettrodotto limitatamente alle P.lle di terreno Foglio 26 P.lle 4-5 e Foglio 27 P.lle 4-24-5025-5026-5027-5029-5032-5033, atto Notaio Giuseppe Bilanzone del 15/12/1967;**
- 2) **Trascrizione del 26/05/1988 ai nn. 12175/10078 espropriazione per pubblica utilità Autostrade delle P.lle Foglio 27 4-31-19-39-42-45 atto Notaio Sergio Valentini in data 03/05/1988 rep. 29193;**
- 3) **Trascrizione in data 24/06/1997 ai nn. 15076/11688. A favore dell'ENEL contro Omissis per Servitù di elettrodotto.**

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- 1) **Pignoramento in data 23/12/2019 ai nn. 43298/33672 a favore dell'ASI contro Omissis;**
- 2) **Pignoramento in data 08/06/2020 ai nn. 10921/14647 a favore dell'ASI contro Omissis;**
- 3) **Iscrizione in data 17/06/2015 ai nn. 16986/1847 solo sulla P.lla 5040 sub 24 a favore dell'Equitalia Sud contro Omissis;**
- 4) **Trascrizione in data 18/03/2020 ai nn. 9326/7149 contratto di compravendita preliminare a favore della Società Agricola Omissis contro Omissis P.lla 4-24 Foglio 27.**

Si precisa che, da quanto comunicato a mezzo PEC dal legale rappresentante della Società debitrice esecutata in data 10/10/2022, vi sono n. 2 risorsi al TAR proposti dalla società esecutata contro il Consorzio ASI, (NRG 04051/22 del 31/08/2022 e NRG 0481/22 del 14/09/2022). Tuttavia, essendo tali procedure attualmente ancora in itinere, la sottoscritta ha ritenuto di non tenerne conto ai fini della stesura della presente relazione di stima.

Dalle ricerche effettuate risulta che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale e non è risultata altresì l'esistenza, sul bene in questione, di diritti demaniali.

In base alle indagini effettuate è risultato che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico o oneri di altro tipo (all. T).

A seguito dell'istanza inviata dall'esperto ed in base alla risposta ricevuta dall'ASI a mezzo PEC in data 28/03/2022, l'Ente certificava che "per l'agglomerato Capua Nord allo stato non sono previsti pagamenti relativi a quote per oneri di gestione e manutenzione" (all. U).

Nella sopra citata PEC, inoltre, veniva specificato quanto segue: "Il consorzio ASI, in forza e ragione dell'Ordinanza ex art. 702 ter cpc del 19/11/2018 resa dal Tribunale di S. Maria C.V. nell'ambito del procedimento RG n. 4344/2018 passata in autorità di giudicato, vanta un credito di € 6.648.715,90 (oltre interessi sulla sorta capitale a far data dal 05/06/2020 e spese di procedura esecutiva immobiliare) nei confronti di Omissis... omissis... Il consorzio ASI vanta inoltre nei confronti della predetta Società la ulteriore somma di € 32.430,00 oltre accessorie oneri di legge a titolo di spese legali liquidate in sentenza n. 1255/2018 del TAR Campania Napoli...".

Il tutto come pervenuto al debitore esecutato con il sopra citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato nella perizia di stima dell'esperto Ing. Eliana Formisano, depositata in atti cui si rinvia, che forma parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

Spese di Gestione, manutenzione e condominiali

A seguito dell'istanza inviata dall'esperto ed in base alla risposta ricevuta dall'ASI a mezzo PEC in data 28/03/2022, l'Ente certificava che "per l'agglomerato Capua Nord allo stato non sono previsti pagamenti relativi a quote per oneri di gestione e manutenzione" (Cfr all. U Elaborato peritale).

Stato di Occupazione della consistenza immobiliare

All'attualità la consistenza immobiliare pignorata parrebbe in uso all'esecutata, ovvero in parte occupata sine titolo e in parte libera. In dettaglio: **i terreni** sono di fatto coltivati; tuttavia non è stato possibile stabilire chi (persona fisica o persona giuridica) effettivamente tenesse in cura detti terreni sebbene, così come riportato a verbale, i rappresentanti della società esecutata avessero dichiarato più volte che detti terreni erano coltivati da terzi e che vi fosse contratto registrato. Per quanto concerne **i fabbricati** si è constatato tutti gli immobili sono nella disponibilità della Società "Omissis", sebbene solo l'u.i. individuata al Fl. 26, P.Illa 5040, Sub. 28, lettera "E" e l'u.i. individuata al Fl. 26, P.Illa 5040, Sub. 29, attualmente fuse tra loro sul piano fisico, sono effettivamente utilizzate dalla Società medesima come uffici.

Inoltre nei capannoni Fl. 26, P.Illa 5040, Sub. 26 individuati con le lettere "A" e "B" si è rilevata la presenza di attività che, per quanto dichiarato dai rappresentanti della Società esecutata, vengono svolte da terzi, ma l'occupazione delle suddette unità immobiliari "A" e "B" avviene sine titolo; i restanti capannoni/tettoie, con i medesimi identificativi catastali Fl. 26, P.Illa 5040, Sub. 26 invece, non sono occupati, versano in stato di abbandono, sebbene alcuni di essi vengano utilizzati come deposito, stante la rilevata presenza di macchinari, attrezzature e materiali di varia natura. Le unità immobiliari catastalmente individuate come abitazioni, risultano attualmente tutte non occupate da alcuno ed anch'esse versano in stato di totale abbandono.

Prezzo a base d'asta e Offerta Minima

Il prezzo a base d'asta, accertato al netto delle decurtazioni come stimato dall'esperto è fissato **in € 26.000.000,00** (dicesi euro ventiseimilioni/00) (Cfr. Relazione peritale Quesito 12 in atti pag. 98 e seg.) L'offerta minima di acquisto (prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata **in euro 19.500.000,00** (dicesi diciannovemilioni cinquecentomila/00).

Modalità della Vendita Telematica

Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa, il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it; Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Condizioni della Vendita

Le offerte di acquisto devono essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. La presente vendita telematica avverrà per tramite del portale www.astetelematiche.it

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le **ore 12,00 del giorno 11 maggio 2026**.

La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che in caso di plurime offerte ammissibili si procederà a gara che 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 il proprio studio professionale in Casoria Via Eleonora Pimentel Fonseca, civico 10.**

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.

L'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO andranno inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

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 del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea Spa, dedicato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere aperto presso Banco di Credito Cooperativo Terra di Lavoro S. Vincenzo De'Paoli filiale SMCV recante il seguente IBAN IT 75 S 089 8775 0400 0000 0002 692 dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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 attesti i poteri;
- 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;
- qualora l'offerta venisse presentata per conto dell'offerente da un terzo, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;
- in caso di offerta per persona da nominare, ossia laddove il procuratore legale facesse un'offerta e rimanesse aggiudicatario, ex art. 583 C.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione trasmettere al professionista delegato, tramite PEC (francesco.russo@commercialistinapolinord.it), dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata di procura speciale, ovvero copia autentica della procura generale, avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. Detta documentazione dovrà essere trasmessa in copia per immagine con attestazione di conformità, in mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

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. L'offerta va sottoscritta e trasmessa con le seguenti modalità alternative:

- 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 ex 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'offerente 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. 32/2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapop.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata 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);
- c) 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, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo PEC (posta elettronica certificata) all'indirizzo del professionista delegato francesco.russo@commercialistinapolinord.it;
- d) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui venga 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.

Misura e Modalità della Cauzione

L'importo della cauzione è fissato nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto e dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario dedicato Tribunale di Santa Maria Capua Vetere recante l'IBAN sopra indicato. Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 113/2020 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione" dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. 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, verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il delegato referente non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente indicato 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 verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;
- c) l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

Esame delle Offerte

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. Preliminarmente il professionista delegato, referente della vendita, verificherà l'ammissibilità delle offerte in conformità tenendo conto delle prescrizioni generali cui agli artt. 571 e ss. C.p.c. e di quelle speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita. Nello specifico, 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 avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, 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. Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza/completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico della cauzione;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet www.astetelematiche.it;
- 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 pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

Deliberazione sulle Offerte e Gara tra gli Offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- 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 (*ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta*), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
 - in primo luogo, 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 in ogni caso espressamente nel verbale*);
 - in secondo luogo, 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente avviso);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi:

- b1) maggior importo del prezzo offerto;
- b2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- b3) a parità altresì di cauzione presentata, minor termine indicato per il versamento prezzo;
- b4) a parità altresì di termine per il versamento saldo prezzo, priorità temporale nel deposito offerta.

c) il professionista procederà infine come segue:

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

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **Plurimi Rilanci**.

Si precisa a tal fine che l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo (2% del prezzo a base d'asta), fissato in euro 520.000,00

In particolare:

1. i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
2. ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella del rilancio minimo come sopra indicato;
3. il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

Extra time/Prolungamento Gara:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE);

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed 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; 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 e comunicherà 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 avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

Saldo Prezzo

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con indicazione del numero della procedura *(con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico)*, in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto su cui bonificare l'importo oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di SMCV Proc. Esec. N°113/2020 R.G.E."**

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. In conformità delle disposizioni tracciate ex art. 587 C.p.c., previo trasmissione degli atti al G.E., si procederà con nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita.

Laddove 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 avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità del versamento e, in particolare il conto corrente di accredito delle somme) e previo deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

Fondo Spese post-vendita

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e nel medesimo termine, dovrà versare una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma versata non dovesse essere sufficiente.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine "**Tribunale di SMCV Proc. Esec. N°113/2020 R.G.E.**"

oppure

- tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con

indicazione del numero della procedura, in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto su cui bonificare l'importo.

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

PRECISAZIONI

La vendita, che si perfeziona con il deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, 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, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici 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, non conoscibili 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 del bene. In relazione all'eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo amministrativo abilitativo, l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni cui all'art. 17, 5° comma, ed art. 40, 4° comma, Legge 47/85 e successive modifiche.

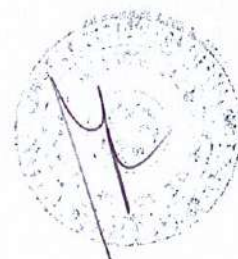
Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le spese per la cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà, in ogni caso, dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

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 e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

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:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore a base d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore a base d'asta;
- 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.



In presenza di una delle condizioni sopra indicate, il professionista delegato procederà a:

- a) *determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;*
- b) *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;*
- c) *a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.*

Modalità di visita del bene

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita (*fino a 5 giorni prima della vendita*). I terzi interessati devono inoltrare richiesta di visita immobiliare mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode giudiziario **dott. Francesco Russo**, studio in Casoria (Na) Via E.P. Fonseca,10 (nei giorni da lunedì a venerdì ore 16,30 – 19,30 Tel. 081.5404454 – email studiocasillorusso@libero.it), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alla modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti copia integrale della perizia di stima, della planimetria e dell'ordinanza di vendita.

Regime Fiscale della Vendita

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 -corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità. Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

Pubblicità Legale ed Informazioni

Il presente avviso sarà, ex art.490, *primo comma*, C.p.c., come novellato per effetto del D.L. n. 83 del 2015, convertito con modificazioni con legge n. 132 del 2015 a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, ovvero:

- 1) inserito sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 C.p.c., con relativi allegati, almeno 70 giorni prima della vendita;
- 2) per intero, in uno all'ordinanza di vendita e relazione di stima (+ rilievo fotografico e planimetrie) inserito sui siti web www.astegiudiziarie.it; www.astemobili.it; www.astelegale.net; www.portaleaste.com e www.pubblicomonline.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto; pubblicazione – tramite sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea Spa sui siti internet casa.it; idealista.it, almeno quaranta (40) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, per estratto di un avviso contenete la descrizione ed il valore d'asta e dell'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria;
- 3) pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto sul quotidiano "Il Corriere del Mezzogiorno" edizione domenicale almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 4) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, n. 500 missive pubblicitarie, con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.
- 5) Realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario

Casoria lì, 19/gennaio/2026

Il Professionista Delegato
dott. Francesco Russo