

STUDIO LEGALE

Avv. MAURIZIO SPIRITO

Trav. via Mario Fiore n. 32 - 81055 Santa Maria Capua Vetere (CE)

Tel. e fax 08231463402 - cell. 347.9073526

e-mail: avvspiritomaurizio@virgilio.it - p.e.c. mauriziospirito@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

QUARTA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n. 118/2023 R.G.E. - G.E. Dott. Roberto Peluso

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

L'avv. **Maurizio Spirito**, c.f. SPRMRZ67S25F839V, con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Trav. via Mario Fiore n. 32, iscritto nell'albo degli avvocati del foro di Santa Maria Capua Vetere, nominato professionista delegato per le operazioni di vendita ex artt. 591 *bis* e 576 e segg. c.p.c., giusta ordinanza di delega *ex lege* 302/98 del G.E., dott. Roberto Peluso, del 10 febbraio 2025 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 118/2023 R.G.E.

AVVISA CHE IL GIORNO 2 LUGLIO 2025, alle ore 11,30

si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO**

CON MODALITA' TELEMATICHE

(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

nelle forme di cui agli artt. 571 e seguenti c.p.c. davanti a sé presso il **Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, sua sede istituzionale in via Albana, nella stanza destinata alle vendite immobiliari delegate ai professionisti**, dei beni immobili di seguito indicati, analiticamente descritti nella perizia redatta dall'arch. Paola Miraglia, allegata al fascicolo della procedura esecutiva che potrà essere consultata dall'eventuale offerente sul sito www.astegiudiziarie.it in uno ai relativi rilievi fotografici, alle planimetrie ed ai relativi allegati ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO UNO

Piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento per civile abitazione in Alvignano (CE), piazza Monumento n. 10 (ex piazza Municipio snc), posto al primo piano e composto da 4 vani principali, due bagni, un piccolo disimpegno interno, una veranda, una loggia/veranda ed un ampio terrazzo a livello su cui confluiscono tre dei quattro vani principali, in NCEU del medesimo comune al foglio 15, part. 5128, sub 3, cat. A2, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale, incluso aree scoperte ornamentali, mq 137, superficie catastale totale, escluso aree scoperte ornamentali, mq 125, rendita urbana euro 374,43, Piazza ex Municipio snc, piano 1.

Confini: a Nord/Est per aderenza verticale e affaccio diretto con terrazzo esclusivo sub 12/P.T, medesimo foglio 15, p.lla 5128 e per distacco con sottoposta Strada Statale SS 156 (Corso Umberto); a Sud/Est per aderenza verticale e affaccio indiretto con area verde aliena foglio 15, p.lla 108; a Sud/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio indiretto con area esterna aliena foglio 15, p.lla 106/P.I, per sola aderenza orizzontale con ballatoio scala comune P.I, medesimo foglio 15, p.lla 5128; a Nord/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio scala comune P.I, medesimo foglio 15, p.lla 5128, per sola aderenza orizzontale con sub 2/P.I, medesimo foglio 15, p.lla 5128.

PREZZO BASE D'ASTA euro 95.000,00

OFFERTA MINIMA euro 71.250,00

LOTTO DUE

Piena ed esclusiva proprietà del locale autorimessa in Alvignano (CE), piazza Monumento n. 10 (ex piazza Municipio snc), posto al piano S1, composto da ampio locale indiviso ad uso garage, due vani bagno, un locale magazzino, un piccolo ripostiglio in NCEU del medesimo comune al foglio 15, part. 5128, sub 9, cat. C6, classe 2, consistenza mq 176,

superficie catastale mq 210, Rendita urbana euro 272,69, Piazza ex Municipio snc, piano S1.

Confini: a Nord/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con Strada Statale SS 156 (Corso Umberto), a Sud/Est per aderenza orizzontale e affaccio indiretto con area verde aliena foglio 15, p.lla 108, a Sud/Ovest in parte per aderenza orizzontale con terrapieno foglio 15 p.lla 5128/P.S1, in parte per affaccio diretto a mezzo doppio rampante con corte terranea foglio 15, p.lla 106/P.T. e con altra unità immobiliare aliena sub 12/P.T. foglio 15, p.lla 5128, a Nord/Ovest per aderenza orizzontale con terrapieno foglio 15, p.lla 5128/P.S1

PREZZO BASE D'ASTA euro 50.000,00

OFFERTA MINIMA euro 37.500,00

PROVENIENZA E STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili pignorati hanno provenienza, *ante* ventennio, quali beni personali, nell'atto di compravendita per notaio Concetta Palermi del 2 giugno 1990. Successivamente, con atto per notaio Vito Antonio Sangiuolo del 19 settembre 2005 sono stati venduti al soggetto che, con atto sempre per notaio Vito Antonio Sangiuolo del 20 dicembre 2013, li ha poi conferiti nella parte eseguita.

Entrambi i beni, costituenti i lotti 1) e 2), sono occupati dal soggetto eseguito.

SITUAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA DELL'IMMOBILE

L'Esperto Estimatore, arch. Paola Miraglia, nella perizia depositata in cancelleria del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 25 giugno 2024 riporta, tra l'altro, quanto segue.

§ In comune ai due lotti:

DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

- Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli di trasferimento del compendio nell'ultraventennio dal pignoramento

- Indagini urbanistiche ad ampio spettro alle sezioni Edilizia Privata, Condono edilizio, Antiabusivismo

- Ricerche catastali incrociate al N.C.E.U. e NCT

- Ricerche dirette in situ con rilievo grafico e fotografico dei luoghi staggiti

si è accertata l'esistenza della seguente **documentazione urbanistica**:

Licenza edilizia n. 107/73 del 12.12.1973 per l'ampliamento e il riattamento di un preesistente edificio in muratura di tufo portante articolato in soli due livelli - piano terra e primo - edificato verosimilmente agli inizi degli anni '50 (come riferisce la relazione descrittiva a corredo della pratica in sanatoria ex L 47/85, abilitativa dell'ultima grande trasformazione del fabbricato/1983).

NB. Non vi è traccia, agli atti dell'UTC, del titolo abilitativo originario con cui si autorizza l'edificazione del nucleo primordiale del fabbricato: ciò nonostante, il rilascio della successiva licenza n. 107/73, ne conferma, di fatto e di diritto, l'originaria legittimità urbanistica.

In merito alla data di rilascio della licenza edilizia n. 107/73, si rileva che:

- la dichiarazione urbanistica di parte alienante - recepita dall'atto di compravendita del '90 per notaio Palermi, riconduce il rilascio del predetto titolo al **23.11.1973**, mentre la pratica di sanatoria agli atti dell'UTC - riassuntiva dell'iter urbanistico abilitativo del fabbricato dal '73 all'attualità -, lo riconduce al **12.12.1973**

Con **licenza n. 107/73**, pertanto, si abilita il I accrescimento plano-volumetrico del fabbricato, giusta realizzazione di:

Piano seminterrato:

Formazione di piano seminterrato in struttura muraria portante, in parte sottoposto all'unità terranea, in parte al giardino esclusivo, destinato per due ampi vani a magazzino - collegati alla sovrastante cucina a mezzo scala interna a rampante unico - e per la restante porzione a garage servito da rampa carrabile baricentrica (scivolo).

NB. L'originaria H netta d'interpiano risulta pari a ml 2,50; parimenti la consistenza e perimetrazione del bene abilitato con predetta licenza è maggiore rispetto ai luoghi in situ, estendendosi con un vano principale sul fianco N/W dello scivolo

Piano terra:

Sostanziale modifica del sistema strutturale in muratura tufacea portante, giusta sostituzione con sistema a telaio in cemento armato, eliminazione delle murature interne portanti, conservazione della originarie tamponature tufacee e, per le porzioni di ampliamento, impiego di nuove tamponature a doppia fodera (cassetta) in laterizi forati

Ampliamento plano-volumetrico piano terra accompagnato da diversa distribuzione di spazi interni giusta:

- formazione di nuova volumetria utile in lieve estroflessione dal fianco N/E - area forno in muratura -

- formazione di nuova volumetria accessoria giusta realizzazione di ampio porticato fronte N/E su giardino di pertinenza esclusiva

- spostamento scala interna di collegamento al P.I

Destinazione d'uso commerciale dell'unità terranea, presumibilmente a ristorazione (dalla documentazione in atti non è comprensibile se la predetta destinazione sia originaria o modificata con la presente licenza)

Piano primo:

Sostanziale modifica del sistema strutturale in muratura tufacea portante, giusta sostituzione con sistema a telaio in cemento armato, eliminazione delle murature interne portanti, conservazione della originarie tamponature tufacee e, per le porzioni di ampliamento, impiego di nuove tamponature a doppia fodera (cassetta) in laterizi forati

NB. A riguardo si rileva che, sebbene la successiva pratica di sanatoria (di cui al rilascio di concessione edilizia in sanatoria n. 01/2001 del 19.01.2001 ex L. 47/85) sia corredata da deposito di collaudo statico per l'intero fabbricato, ciò nonostante, a parere dell'esponente la complessiva modifica dello schema strutturale del fabbricato, conclusasi con la sostituzione della muratura portante interna al seminterrato con sistema a telaio in c.a., ha verosimilmente generato una **problematica di dissesto statico** all'origine sia dei saggi nel piano fondale che della lesionatura di talune murature del sub 3 staggito al piano I, da sottoporre prudenzialmente ad accurata **verifica strutturale da parte di un tecnico abilitato in materia** - ingegnere o architetto-

Ampliamento plano-volumetrico piano primo accompagnato da diversa distribuzione di spazi interni giusta:

- formazione di nuova volumetria abitativa sul fianco S/E

- formazione di nuova volumetria accessoria per realizzazione di due ampi vani verandati rispettivamente sui fronti N/E e S/E

- ampliamento di superficie ornamentale giusta dilatazione della balconata N/W, realizzazione di ampia terrazza N/E a sormonto del porticato terraneo e formazione di balconata contigua di minor oggetto

Piano secondo:

Praticabilità del lastrico di copertura al P.II giusta:

- formazione di terrazzo praticabile servito dal torrino scala (coperto da falda spiovente), pavimentato e protetto da ringhiera

Licenza edilizia n. 116/74 del 10.01.1975 in variante alla licenza n. 107/73 per il II ampliamento plano-volumetrico del fabbricato abilitato con licenza n. 107/73, giusta realizzazione di:

Piano seminterrato:

Implementazione dell'H netta d'interpiano da ml 2,50 abilitati con licenza n. 107/73 a H ml 2,90

Piano terra:

▪ Ampliamento porticato piano terra su giardino di pertinenza esclusiva, giusta prolungamento sino al fianco S/E perimetrale e formazione di muratura d'angolo N/W-N/W

▪ *Variazione prospettica per parziale eliminazione tamponatura divisoria da porticato e inserimento di pareti vetrate*

▪ *Trasformazione morfologica dei pilastri, da sezione quadrata a circolare (pilotis)*

Piano secondo:

Formazione di ampia struttura piana in c.a. a copertura di quota parte del terrazzo praticabile al P.II, inglobante il torrino scala

*Concessione edilizia in sanatoria n. 01/2001 del 19.01.2001 ex L. 47/85 rilasciata su istanza del 28.03.1986, **progressivo riepilogativo n. 0150396710**, inoltrata da in qualità di procuratore dei titolari dell'epoca - -, per ulteriori abusi aventi a oggetto l'intero fabbricato abilitato con licenza in variante n. 116/74 e ultimati entro il **29.01.1977**, regolarmente inquadrati nelle **tipologie 1. - 4. - 7.** del condono invocato, correttamente rappresentati nell'integrazione grafica di sanatoria del 17.06.1999 a firma del geom., per i quali risulta regolarmente versata l'intera oblazione, mentre nulla è dovuto per gli oneri concessori ex L. Bucalossi n. 10/1977*

NB. *La pratica risulta inoltre corredata da certificato d'idoneità statica del 30.09.1998 a firma del predetto geometra, asseverante la piena idoneità strutturale dell'intero fabbricato.*

Le modifiche di cui alla suindicata concessione in sanatoria inseriscono il III ampliamento planovolumetrico del fabbricato, accompagnato da variazioni strutturali, frazionamenti, modifica degli accessi e diversa distribuzione di spazi interni, il tutto correttamente inquadrato nelle tre suindicate tipologie di abusi, trattandosi di:

- **Tipologia 1.:** *"Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici -*

- Nel caso di specie trattasi di "ristrutturazione edilizia con implementazioni planovolumetriche": ampliamenti di superficie utile interna e esterna - residenziale e non residenziale - utile, accessoria e ornamentale - MODELLO A (per ampliamenti di unità residenziali) - MODELLO D (per ampliamenti di unità non residenziali) -

- **Tipologia 4.:** *"Opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito, opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera d) L. n. 457 /1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso".*

- *Nel caso di specie trattasi di "ristrutturazione edilizia senza implementazioni planovolumetriche" - frazionamenti, variazioni prospettiche, cambio di destinazione d'uso - MODELLO B -*

- **Tipologia 7.:** *"Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lettera b), L. n. 457/1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'art. 15 della presente legge".*

- Nel caso di specie trattasi di "opere di manutenzione straordinaria e opere non valutabili in termini di volume e superficie" - variazioni distributive interne, variazione prospettica, spostamento corpo scala - MODELLO C -

NB. L'intera p.lla urbana 98 (attuale 5128) - oggetto della presente concessione in sanatoria - coincide con l'intero fabbricato ricadente sugli ex mappali p.lla 98 e p.lla 103 - dal 2005 riuniti nell'unica p.lla terreni 5128.

Pertanto, l'apparente limitazione della sanatoria ai subalterni ricadenti sulla p.lla urbana 98, include implicitamente anche la sanatoria dei beni ricadenti sull'ex mappale 103

Nello specifico, con la predetta concessione si abilita:

Piano seminterrato:

- Sostanziale modifica del sistema strutturale in muratura tufacea portante (persistente unicamente al piano S1) giusta sostituzione con sistema a telaio in cemento armato, eliminazione delle murature interne portanti e conservazione della originarie tamponature tufacee perimetrali;
- Parziale modifica di destinazione d'uso per trasformazione di parte del magazzino (Il vano) in garage
- Riduzione di consistenza dell'area garage, giusta sottrazione all'area indivisa di un ampio vano, sul fianco N/W interno.

NB. Con l'ausilio di ricerche catastali integrative estese a tutti i subalterni componenti la p.lla urbana 5128, si è accertato che la consistenza del fabbricato al piano seminterrato è limitata alla superficie del solo sub 9 staggito e che nessun'altra unità si sviluppa - anche solo pertinentialmente - al piano S1

Si conclude che con la pratica di sanatoria in oggetto si abilita non il frazionamento del bene in due sub-unità autonomamente identificate sul piano catastale oggettivo, ma unicamente la riduzione di consistenza del sub 9 staggito, senza alcuna attribuzione ad altra unità del medesimo stabile del vano allo stesso sottratto e abilitato con i su richiamati due titoli edilizi del '73 e del '74

- Formazione di pozzo sul fianco N/E collegato al P.T
- Formazione di rampa carrabile fronte N/E servita dalla strada principale e apertura di ampio vano architravato di accesso
- Apertura di finestra sulla muratura interna condivisa tra scala e scivolo
- Decremento dell'H netta d'interpiano da H ml 2,90 a H ml 2,80

Piano terra:

- Implementazione plano-volumetrica per incremento della complessiva altezza d'interpiano di cm 10, tamponatura di quota parte della preesistente cubatura porticata e avocazione della volumetria risultante agli interni utili, contestuale eliminazione della parete vetrata divisoria dal portico
- Parziale variazione di sagoma della parete angolare d'innesto tra i fronti N/E e N/W dell'ex portico, per modifica morfologica da concava a convessa
- Conseguenti variazioni prospettiche

▪ *Trasformazione del giardino N/E in terrazzo pavimentato, giusta sterramento, formazione di manto impermeabile e relativa pavimentazione*

- *Formazione di pozzo sul fianco N/E connesso al sottostante P.S1*
- *Spostamento e ampliamento della cassa scala di collegamento ai piani superiori, con relativo varco di accesso*
- *Diversa distribuzione di spazi interni e conseguente variazione fronte prospettico afferente allo scivolo*
- *Conservazione del rapporto di pertinenzialità tra magazzino seminterrato e cucina terranea collegati da scala interna*
- *Contestuale conservazione della destinazione d'uso commerciale dell'unità terranea, presumibilmente per ristorazione*

Piano primo:

Implementazione plano-volumetrica accompagnata da diversa distribuzione di spazi interni e variazioni prospettiche, per:

- *incremento della complessiva altezza d'interpiano di cm 50*
- *tamponatura delle due ex verande fronti N/E e S/E abilitate con licenza n. 107/73 e inglobamento negli interni utili (cambio di destinazione d'uso di area accessoria alla residenza in area utile residenziale)*
- *inglobamento di quota parte della superficie terrazzata lato S/E negli interni accessori giusta formazione di due vani verandati (attuali veranda 1. e loggia/veranda 2)*
- *inglobamento di quota parte della superficie terrazzata lato S/E negli interni utili giusta formazione di un vano bagno (attuale wc 2); quest'ultimo, protratto sino al confine murario N/E perimetrale, si pone a divisione delle due predette verande*

Ampliamento di superficie ornamentale per:

- *prolungamento della terrazza sull'intera superficie di copertura del portico e conseguente variazione prospettica*

Frazionamento dell'unità indivisa con relativa area ornamentale, in due unità abitative autonomamente identificate sul piano catastale e autonomamente servite dagli opposti fianchi N/W e S/E del ballatoio comune/P.I. - rispettivamente sub 2 e sub 3- ; pertiene a ciascuna di esse la proprietà esclusiva di quota parte del terrazzo N/E fronte strada, suddiviso elevando un segmento murario sul fianco S/E del setto interno divisorio tra i due appartamenti - come da grafici allegati

Piano secondo:

Implementazione plano-volumetrica, variazione di sagoma e di destinazione d'uso per formazione di superficie accessoria alla residenza - DEPOSITO - al P.II (nell'area sormontata da copertura piana abilitata con variante n. 116/74), con modifica di sagoma del tetto piano in tetto a 4 falde e ampliamento del terrazzo praticabile di copertura

NB. Schema distributivo interno e lucernai sono successivi alla presentazione della predetta istanza

Oltre il suesposto iter amministrativo, per lo specifico compendio staggito si è accertata l'inesistenza agli atti dell'U.T.C di alcuna altra richiesta e/o rilascio di atto amministrativo abilitativo ex ante o ex post in regime ordinario ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, e/o straordinario ai sensi dei tre condoni L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003, per alcuna nuova costruzione e/o modifica dell'esistente e/o variazione di destinazione d'uso - né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile

§ Relativamente al lotto 1:

Dalla sovrapposizione dei luoghi in situ ai luoghi di concessione edilizia in sanatoria n. 01/2001 del 19.01.2001 ex L. 47/85 di cui ai grafici di pianta, sezioni e prospetti inerenti lo specifico SUB 3 staggito /Piano primo - a meno di talune approssimazioni grafiche addebitabili alle difficoltà di rilievo dell'esatta inclinazione del fianco sghembo perimetrale S/E del fabbricato -, si rileva:

Sostanziale conformità di sagoma, quadratura interna e esterna, configurazione prospettica, altezza di piano, altezza d'interpiano, schema distributivo interno, accesso, confini, orientamento, A MENO unicamente di:

- Mancata realizzazione di diaframma divisorio tra i due terrazzi contigui /fronte N/E, pertinenziali rispettivamente dei sub 2 e sub 3, frutto del frazionamento abilitato in sanatoria dell'originaria unità indivisa (setto murario e sottile diaframma delimitativo)
- Mancata fornitura e apposizione di infissi alla veranda 2. (loggia) afferente al terrazzo:
 - fronte N/E /porta finestra
 - fronte S/E /ampia finestra lucifera su basamento murario
- Mancata fornitura e apposizione di infissi esterni e interni
- Mancata ultimazione impiantistica - idraulica e elettrica -
- Mancata preparazione e attintatura delle pareti interne e esterne
- Lievissima difformità distributiva interna per: formazione di archetto divisorio tra atrio e disimpegno, formazione di area rialzata per impiantistica wc 1., lieve divergenza d'inclinazione della parete sghemba afferente all'ingresso
- Formazione di cappotto termico su parete S/E divisoria tra letto 2. e loggia (veranda 2.)

In altri termini lo stato dei luoghi in situ è la risultante dell'ARRESTO di un intervento di manutenzione prevalentemente ordinaria, protratto alla manutenzione straordinaria unicamente per la formazione dell'archetto, dell'area rialzata e della lieve modifica di traiettoria della tramezzatura interna all'atrio.

Si presume che:

- La mancata apposizione di infissi alla veranda 2.(attuale loggia) - in linea di mero principio causa di variazione prospettica e variazione destinativa da accessorio residenziale ad area ornamentale coperta e aperta, e in quanto tale ascrivibile ad un intervento maggiore di ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001 - sia viceversa, frutto di uno smantellamento temporaneo (interno alla riscontrata attività manutentiva

del bene) non ultimato da remissione in pristino; se ne consiglia pertanto il completamento - propedeuticamente alla regolarizzazione amministrativa del bene - stante la legittimità urbanistica del vano "verandato".

- Laddove, viceversa il predetto smantellamento sia frutto di una scelta ponderata, e in quanto tale non provvisoria, la variazione - assunte i connotati di modifica ristrutturativa maggiore in centro storico, priva di preventivo titolo abilitativo - deve essere oggetto di accertamento di doppia conformità ex art. 36 DPR 380/2001 in sanatoria di regime, in linea di mero principio ammissibile subordinatamente al vaglio dell'amministrazione tecnica comunale, secondo criteri discrezionali di coerenza e omogeneità formale alle preesistenze, trattandosi di modifica prospettica in centro storico.

In ragione della predetta discrezionalità se ne prevede, prudenzialmente, la remissione in pristino NB. Non sussisterebbero altresì effrazioni privatistiche sulla cosa comune ex art. 1117 c.c. in ragione della dichiarata attuale unitarietà della titolarità soggettiva sull'intero fabbricato in capo alla sola debitrice esecutata (in altri termini per insussistenza di alcuna realtà condominiale)

Perimenti si prevede la materiale realizzazione del diaframma divisorio tra i terrazzi fronte N/E generati dal frazionamento dell'unità abitativa al P.I, conformemente ai grafici di sanatoria, la cui mancata realizzazione, oltre a determinare variazione prospettica in difformità dai grafici di licenza, non è compatibile con lo scorporamento della titolarità soggettiva sul bene staggito, ovvero con l'alienazione a ditta estranea alla debitrice esecutata.

In merito alla data di retrodatazione degli stessi, in assenza di documentazione diversamente comprovante, si inquadrano tutti non oltre la data di accesso 2023/2024 ad opera della parte debitrice esecutata

Pertanto

Sul piano urbanistico, atteso:

Il materiale ripristino delle variazioni prospettiche

- L'ultimazione della veranda 2. in qualità di vano chiuso da vetrate e accessorio alla residenza
- La realizzazione del diaframma divisorio tra i terrazzi contigui fronte N/E

l'insieme delle modifiche rinvenute è ascrivibile, nel suo complesso, ad un comune intervento manutenzione ordinaria come definito dall'art. 3, comma 1, lettera a) DPR 380/2001, per taluni interventi protratto alla manutenzione straordinaria come definita dall'art. 3, comma 1, lettera b) DPR 380/2001, entrambi sempre ammissibili in zona A ai sensi della NTA REC vigente

Si garantisce, contestualmente, l'impossibilità di invocazione dell'ultimo comma dell'art. 40 L.

47/85 e s.m.i.

ATTESA la sanabilità discrezionale della parziale variazione prospettica in accertamento di doppia conformità ex art. 36 DPR 380/2001 e la piena sanabilità ordinaria dei lievissimi illeciti minori rilevati in accertamento di doppia conformità ex art. 37 DPR 380/2001, ciò premesso si accerta, nel contempo, l'impossibilità d'invocazione della sanatoria straordinaria ex combinato

disposto dell'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L.47/85, sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione, ovvero:

- Derivazione da procedura esecutiva
- Piena conformità ai limiti volumetrici e temporali previsti dagli ultimi due condoni (mc 750)
- Inesistenza di alcun regime vincolistico d'inedificabilità relativa e/o assoluta - imposto antecedentemente e/o successivamente al compimento degli illeciti riscontrati

Di contro si rileva:

Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie rispetto alle data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono 31.03.2003: specifica incongruenza temporale tra data di entrata in vigore della L. 326/2003 e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene, coincidente con la data d'iscrizione d'ipoteca volontaria del 19.09.2005 ai nn. 49696/18366 derivante da atto di mutuo fondiario del 09.09.2005 Rep. 52300/15974 per notaio Vito Antonio Sanguolo in Benevento, in favore di contro, a garanzia delle obbligazioni contratte, a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sul compendio staggito

PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST SUB 3

ONERI URBANISTICI e CONTRIBUTO ALLA MESSA IN SICUREZZA

Previo materiale remissione in pristino degli infissi alla veranda 2. afferente al terrazzo e a tutti i vani luce dell'appartamento, e previo realizzazione del diaframma divisorio tra i terrazzi contigui fronte N/E generati dal frazionamento dell'unità abitativa al P.I, conformemente ai grafici di sanatoria, si prevede:

Accertamento di doppia conformità alla sezione edilizia privata dell'U.T.C. di Alvignano per:

- Abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del solo art. 37 D.P.R. 380/2001, previo accertamento di doppia conformità delle lievissime difformità minori rilevate (lievissima difformità distributiva interna e formazione di cappotto termico alla veranda 2.) - alla normativa vigente alla data certa di retrodatazione delle illiceità di cui all'oggetto (entrambe riconducibili non oltre la data di accesso e scoperta/ 2023) e all'attualità (2024), incluso la sanzione amministrativa ipotizzata in € 516,00 - incidenza minima in ragione della modestia dell'intervento, potendo variare sino ad un max di € 5.000 a discrezione dell'Agenzia delle Entrate-.

Maggior onere per un'accurata verifica strutturale della condizione statica del fabbricato, con particolare riguardo alla verticale di appartenenza del bene, dal piano fondale, sottoposto alla quota S1, al piano II incluso, in ragione della modifica strutturale subita dall'intero fabbricato nel tempo - da sistema in muratura portante a struttura a telaio in c.a. -, incluso contributo alla messa in sicurezza giusta deposito sismico al Genio Civile ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 9/83 s.m.i. e degli artt. 65, 93, 94 del D.P.R. n.380/01, comprensivo di:

- Pratica geologica penetrometrica
- Pratica strutturale - calcolo strutturale e verifica antisismica
- Rilevamento architettonico;
- Collaudo statico;

Diritti di segreteria;

IMPORITO TOTALE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEI LUOGHI STAGGITI = € 12.000

Resterà a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del bene staggito - l'ONERE delle suindicate RETTIFICHE URBANISTICHE

I predetti oneri sono stati puntualmente computati in fase estimativa, e posti a carico e in decurtazione del più probabile valore di mercato dell'unità oggetto di pignoramento

§ Relativamente al lotto 2:

.....

da indagini catastali al NCT - giusta sovrapposizione del rilievo dei luoghi in situ all'estratto di mappa /vax 2023 - l'esponente ha desunto un **disallineamento sostanziale di perimetrazione e sagoma** (di cui al successivo Punto 1.), con plausibili riflessi discriminanti sulla garanzia della continuità delle trascrizioni in favore del compendio staggito, ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento, con particolare riguardo al sub 9/lotto 2.

Inoltre, sempre con riferimento al Lotto 2., si evidenziano alcune problematiche privatistiche (di cui al successivo Punto 2.), derivanti dall'interpretazione dei dati di scheda catastale agli atti dal 1981

Punto 1.

1. Sostanziale disallineamento tra perimetrazione in situ della p.lla terreni 5128 di pertinenza del fabbricato di cui è parte il compendio staggito e perimetrazione catastale del medesimo mappale - incongruenza coinvolgente parte del sub 9 staggito /garage seminterrato -

Punto 2.

2. Definizione della consistenza legittima del LOTTO 2/SUB 9

- Commistione rappresentativa della scala 2. - rampante di collegamento tra sub 9/P.S1 staggito e sub 12/P.T alieno al pignoramento - nella schede catastali di entrambi i subalterni

- Commistione rappresentativa del c.d. scivolo - scala 1. baricentrica di accesso esclusivo al sub 9/P.S1 staggito - nella schede catastali del sub 9 e sub 12

Definizione del confine S/W del predetto scivolo

Punto 1.:

Sostanziale disallineamento tra perimetrazione in situ della p.lla terreni 5128 di pertinenza del fabbricato di cui è parte il compendio staggito e perimetrazione catastale del medesimo mappale - incongruenza coinvolgente parte del sub 9 staggito /garage seminterrato -

Dal confronto tra:

- perimetrazione della p.lla terreni 5128 rappresentata in Vax/2023 stampata dall'esponente in data 22.11.2023 prot. T134860/2023

- perimetrazione riscontrata in situ/2023 e conformemente rappresentata nei grafici di sanatoria/1986-2001

si rileva tra le stesse una sostanziale discrasia - morfologica e quantitativa - derivante dall'estroflessione riscontrata in situ del confine N/E basamentale dai limiti fondiari, spanciando,

con traiettoria curvilinea, sulla strada di accesso/ Corso Umberto (Strada Statale SS 156); quest'ultima a sua volta, sposta a N/E la propria area di sedime accentuando la traiettoria curvilinea, come meglio sotto schematizzato.

NB. Il presunto sconfinamento a N/E dell'edificato basamentale dai limiti della p.lla terreni 5128 rappresentati in estratto di mappa - nella misura approssimativa di circa mq 90 risultante dalla differenza tra superficie catastale dichiarata/mq 513 e superficie rinvenuta in situ, circa mq 603 - coinvolge parte del garage seminterrato e parte dei sovrastanti terrazzi terranei pertinenziali - sub 11 e 12 - alieni al pignoramento

.....

È presumibile che:

il TM - Tipo Mappale - della p.lla terreni 5128 in atti/ 2024 sia cristallizzato ad una primordiale fase accrescitiva del fabbricato, allorquando il nucleo edificato, di minor estensione, era limitato alla tranche d'angolo N/W - N/E esposta su Piazza e Strada, mentre la porzione N/E - S/E retrostante, ineditata, accoglieva un ampio giardino pertinenziale

1. Rappresentazione NON aggiornata di perimetrazione e sagoma del terreno p.lla 5128 agli atti del NCT
2. Acquisto - con altro non definito titolo - della p.lla terreni di sconfinamento su cui ricade parte del sub 9/seminterrato e dei sovrastanti terrazzi terranei alieni al pignoramento

.....

Punto 2.

Definizione della consistenza legittima del LOTTO 2/SUB 9

Premesso che la problematica privatistica appresso esposta è generata dalla commistione funzionale tra sub 9/P.S1 staggito e sub 12/P.T- sovrastante unità commerciale aliena al pignoramento -, ciò premesso si distinguono tre distinte

- a. Commistione rappresentativa della scala 2. - rampante di collegamento tra sub 9/P.S1 staggito e sub 12/P.T alieno al pignoramento - nella schede catastali di entrambi i subalterni
- b. Commistione rappresentativa del c.d. scivolo - scala 1. baricentrica di accesso esclusivo al sub 9/P.S1 staggito - nella schede catastali del sub 9 e sub 12
- c. Definizione del confine S/W del predetto scivolo

Lettera a.

- Catastalmente l'accesso al sub 9 dalla corte comune resta garantito sia dalla rampa baricentrica /scala 1. (ex scivolo) che dall'attigua scala 2. previo immissione nella cucina del sub 12/P.T, alieno al pignoramento: il predetto rapporto privatistico viene sigillato con la rappresentazione della scala 2. nelle schede di entrambi i subalterni in oggetto - giusta unitarietà della titolarità soggettiva sugli stessi in capo all'attuale debitrice eseguita - la cui denuncia risale rispettivamente al 1981/sub 9 e al 2009/sub 12

- Di fatto, l'accesso in situ ha attestato l'interdizione del predetto ingresso alternativo, giusta apposizione di tamponatura muraria al piede della scala in oggetto, prima dell'immissione negli interni del sub 9

Il sub 9 detiene la piena proprietà dell'area d'ingombro della scala e, altresì, il diritto di accesso ai suoi interni (alternativo alla scala 1. baricentrica), giusta immissione nel sovrastante sub 12/P.T/C1 - fondo dominato e servoente

alieno al pignoramento - transitando per l'ambiente principale di quest'ultimo (attuale cucina servita dalla corte comune): la circostanza - tutt'altro che marginale - consente al sub 9 - e non altrettanto al sub 12 - di rimuovere la scala ripristinando - nell'area d'ingombro della stessa - la continuità strutturale della relativa porzione di solaio a copertura del sub 9 (ovvero di calpestio dell'unità terranea) giusta opportuna tamponatura della foratura d'impalcato e definitiva perdita del diritto di accesso dagli interni del sub 12.

Lettera b.

Problematica della rappresentazione della scala 1. baricentrica/ex scivolo nelle pertinenze esclusive di entrambi i subalterni - sub 12/P.I e sub 9/P.S1 - .

Nel caso di specie, tuttavia, il dubbio privatistico generato si dipana facilmente in ragione dell'assenza di collegamento interno tra i due subalterni, attraverso la scala in oggetto: in altri termini il rampante baricentrico (ex scivolo) è elemento di collegamento esclusivo tra corte comune e sub 9 e NON tra sub 12 e sub 9. Nella fattispecie la scala 1. collega la corte comune p.lla 5128 (a sua volta servita dal vialetto comune p.lla 106) e gli interni del sub 9

Anche in tal caso l'eventuale volontà di sottrarre alle pertinenze esclusive del sub 9 la scala di adduzione andava sigillata con preposta rettifica catastale di entrambi i subalterni - e non del solo sub 12 -, e sempre anteriormente alla data di trascrizione di pignoramento

Pertanto, a parere dell'esponente, l'ex scivolo /scala 1. - erroneamente indicato nelle pertinenze esclusive del sub 12/P.T.- è porzione di confine sul fianco N/W del predetto sub 12/P.T., aliena alle pertinenze esclusive di quest'ultimo

Lettera c.

Infine, in merito alla corretta perimetrazione del confine S/W del cd. scivolo/scala 1,, sebbene i dati di scheda dell'attiguo sub 12/P.T ne traslino il posizionamento in direzione S/W avanzata, pressoché conformemente ai luoghi in situ, ciò nonostante, si ritengono prevalenti - su tutte - le indicazioni di scheda del sub 9 in forza delle quali - stante la mancata rettifica delle stesse alla data di trascrizione di pignoramento - il predetto confine è posizionato in linea con la muratura perimetrale S/W del sub 9, anticipando la stessa di circa ml 1,10 rispetto al luoghi in situ nell'opposta direzione N/E.

.....

Dalla sovrapposizione dei luoghi in situ ai luoghi di concessione edilizia in sanatoria n. 01/2001 del 19.01.2001 ex L. 47/85, di cui ai grafici di pianta, sezioni e prospetti inerenti lo specifico SUB 9 staggito /Piano S1 - I livello sottostrada - a meno di talune approssimazioni grafiche addebitabili alle difficoltà di rilievo dell'esatta inclinazione del fianco sghembo perimetrale S/E del fabbricato -, si rileva:

Sostanziale conformità di sagoma, quadratura interna, configurazione prospettica, destinazione d'uso, altezza di piano, altezza d'interpiano, accesso, confini, A MENO unicamente di:

- Parziale decremento volumetrico, giusta riduzione dell'H netta d'interpiano dichiarata in sanatoria da H ml 2,80 a H ml 2,60 rinvenuti.

NB. L'accesso in situ ha attestato la mancata realizzazione sia dell'incremento d'interpiano abilitato in variante con licenza n. 116/74 da H ml 2,50 originari (abilitati con licenza n. 116/73) a H ml 2,90, e altresì l'H netta dichiarata in sanatoria nella misura di H ml 2,80.

- Formazione di doppio vano wc e di un ulteriore piccolo ripostiglio, ai lati della rampa carrabile di accesso

Parziale difformità della traiettoria della linea di confine sul fianco S/W (nei pressi dell'angolo N/W) da estroflessa a rettilinea, con perdita di una piccola quadratura terminale.

NB. Anche in tal caso, attesa l'inesistenza catastale di altra realtà condominiale sul fianco S/W del bene, si ritiene che l'estroflessione originaria sia stata semplicemente tamponata, verosimilmente per comodità esecutiva nell'ambito di potenziali lavori di deumidificazione, con formazione di controparete rettilinea.

Inoltre, stante la rappresentazione della predetta estroflessione nelle consistenze catastali esclusive del bene, la stessa - per quanto tamponata e di fatto sottratta al sub 9 -, sul piano meramente privatistico vi appartiene in piena ed esclusiva proprietà per la quota intera

- Parziale sconfinamento su area cortilizia comune p.lla 5128/f.lio 15, per formazione di un'area di invito al cd. scivolo - rampante baricentrico - attratta alle pertinenze esclusive del sub 9 a mezzo interclusione con cancellata metallica.

NB. La modifica configura un doppio illecito:

- sul piano urbanistico, per ampliamento plano-volumetrico non consentito in zona A
- sul piano privatistico, solo laddove la titolarità dello stabile non sia esclusivamente in favore della debitrice esecutata; solo in tal caso mancherebbe la titolarità esclusiva sull'area di sedime del predetto sconfinamento

- Formazione di scalinata baricentrica in luogo della rampa carrabile /cd. scivolo

- Tamponatura a valle della scala 2. con interclusione dell'accesso agli interni del sub 9 dalla cucina sub 12/P.T.

NB. Si tratta verosimilmente di un sistema antintrusione temporaneo derivante dalla mancata realizzazione di un adeguato sistema di interdizione dell'accesso al sub 12 a monte: quest'ultimo, infatti, in evidente stato di abbandono, si presenta privo di alcun sistema di protezione del varco di accesso. Resta inteso che, stante la rappresentazione della predetta scala nelle consistenze catastali esclusive del sub 9, la stessa - per quanto tamponata a valle e di fatto sottratta al sub 9 -, sul piano meramente privatistico vi appartenga in piena ed esclusiva proprietà

- Scavo parziale nel terreno fondale, limitatamente al pilastro baricentrico per un'area di modesta estensione, finalizzato - per medesima dichiarazione di parte debitrice esecutata - ad una verifica statica delle condizioni strutturali del fabbricato.

NB. A riguardo si rileva che la pratica di sanatoria, di cui alla concessione edilizia in sanatoria n. 01/2001 del 19.01.2001 ex L. 47/85, per l'intero seminterrato:

▪ denuncia la sostituzione del sistema strutturale in muratura portante (abilitato con licenza n. 116/73) con nuovo sistema a telaio articolato in un ordito principale di pilastri e travi emergenti in c.a.

▪ è corredata da deposito di certificato d'idoneità statica dell'intero fabbricato emesso in data 30.09.1998 a firma del geom. Ciò nonostante, come sopra accennato, a parere dell'esponente la predetta variazione - unitamente alla modifica nel tempo dello schema strutturale dell'intero fabbricato - da muratura portante a sistema a telaio - ha verosimilmente generato una plausibile problematica statica, riflessa tra l'altro nella lesionatura di talune murature del sub 3 staggito al piano I, da sottoporre prudenzialmente ad accurata verifica strutturale da parte di tecnico ingegnere o architetto abilitato in materia

In merito alla data di retrodatazione degli illeciti, in assenza di documentazione diversamente comprovante, si inquadrano tutti non oltre la data di accesso 2023/2024, ad opera della parte debitrice eseguita

Pertanto:

Sul piano urbanistico, l'insieme delle modifiche rinvenute è ascrivibile, nel complesso, ad un intervento di ristrutturazione edilizia come definito dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001 e s.m.i. ammissibile in zona A ai sensi della NTA REC vigente, A MENO della:

- implementazione plano-volumetrica per tracinazione su area comune/p.lla 5128: la modifica deroga dalla NTA per la Zona A di pertinenza e - solo in caso di verificata esistenza di realtà condominiale - anche sul piano privatistico

In merito alla formazione dei bagni - sebbene la modifica preluda una plausibile variazione destinativa in direzione commerciale, a parere dell'esponente potrebbe risultare compatibile con la funzione a garage in considerazione della ragguardevole dimensione del locale.

In ogni caso, essendo la conservazione dei predetti servizi subordinata al vaglio dell'UTC, prudenzialmente - ai meri fini della stima - se ne prevede la demolizione

In merito alla tamponatura della scala 2. si ritiene conveniente non denunciarla urbanisticamente in quanto modifica temporanea soggetta a rimozione ai fini del ripristino della titolarità privatistica del sub 9 sulla scala stessa e sull'accesso alternativo al magazzino sub 9/P.S 1 dalla cucina aliena sub 12/P.T

Si garantisce, contestualmente, l'impossibilità di invocazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/85 e s.m.i.

Si accerta l'impossibilità d'invocazione della sanatoria straordinaria ex combinato disposto dell'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L.47/85, sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione, ovvero:

- Derivazione da procedura esecutiva
- Piena conformità ai limiti volumetrici e temporali previsti dagli ultimi due condoni (mc 750)
- Inesistenza di alcun regime vincolistico d'inedificabilità relativa e/o assoluta - imposto antecedentemente e/o successivamente al compimento degli illeciti riscontrati

Di contro si rileva:

Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie rispetto alle data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono 31.03.2003: specifica incongruenza temporale tra data di entrata in vigore della L. 326/2003 e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene, coincidente con la data d'iscrizione d'ipoteca volontaria del 19.09.2005 ai nn. 49696/18366 derivante da atto di mutuo fondiario del 09.09.2005 Rep. 52300/15974 per notaio Vito Antonio Sanguolo in Benevento, in favore di contro a garanzia delle obbligazioni contratte, a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sul compendio staggito

PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST SUB 9

ONERI URBANISTICI e CONTRIBUTO ALLA MESSA IN SICUREZZA

Previo materiale demolizione dei due vani di servizio/wc, rettifica della traiettoria di frazionamento previo riacquisizione negli interni utili della piccola estroflessione tamponata, spostamento di circa ml 1,10 in direzione N/E della cancellata di ingresso alla scala 1, demolizione della tamponatura al piede della scala 2 e remissione in pristino dei luoghi, si prevede:

Accertamento di doppia conformità alla sezione edilizia privata dell'U.T.C. di Alvignano per:

* Abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, previo accertamento di doppia conformità delle difformità rilevate (decremento volumetrico per abbassamento della quota d'interpiano, trasformazione scivolo in rampa, formazione piccolo ripostiglio fianco N/W) alla normativa vigente alla data certa di retrodatazione delle illecità di cui all'oggetto (entrambe riconducibili non oltre la data di accesso e scoperta/ 2023) e all'attualità (2024), incluso la sanzione amministrativa ipotizzata in € 516,00 - incidenza minima in ragione della modestia dell'intervento, potendo variare sino ad un max di € 5.000 a discrezione dell'Agenzia delle Entrate-.

Maggior onere per un'accurata verifica strutturale della condizione statica del fabbricato, con particolare riguardo alla verticale di appartenenza del bene, dal piano fondale, sottoposto alla quota S1, al piano II incluso, in ragione della modifica strutturale subita nel tempo - da sistema in muratura portante a struttura a telaio in c.a. - incluso il contributo alla messa in sicurezza giusta deposito sismico al Genio Civile ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 9/83 s.m.i. e degli artt. 65, 93, 94 del D.P.R. n. 380/01, comprensivo di:

- Pratica geologica penetrometrica
- Pratica strutturale - calcolo strutturale e verifica antisismica
- Rilevamento architettonico;
- Collaudo statico;
- Diritti di segreteria;

IMPORTO TOTALE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEI LUOGHI STAGGITI = € 15.500

Resterà a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del bene staggito - l'ONERE delle suindicate RETTIFICHE URBANISTICHE

I predetti oneri sono stati puntualmente computati in fase estimativa, e posti a carico e in decurtazione del più probabile valore di mercato dell'unità oggetto di pignoramento.

SERVITÙ E PERTINENZE

Non è stata rilevata esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, pertanto non vi sono oneri di affrancazione o riscatto.

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

La presente vendita telematica avverrà attraverso il portale www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 23.59 del giorno 1 LUGLIO 2025.

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

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che - in caso di plurime offerte ammissibili - si procederà a gara 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 l'aula dedicata alle vendite delegate del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere.

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta d'acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per la presentazione dell'offerta è necessario essere muniti di firma digitale e di una casella di posta elettronica certificata. Si consiglia una attenta lettura delle indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia a cui espressamente si rinvia (www.pvp.giustizia.it).

Si specifica che il Ministero trasmetterà al gestore della vendita telematica unicamente le offerte presentate nelle forme e modalità corrette.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente (se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui

risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri

- 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 al soggetto che effettua l'offerta;
- copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata all'avvocato.

CAUZIONE

L'importo della cauzione è fissato nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la "Banca di Credito Cooperativo Terra di Lavoro - S. Vincenzo De' Paoli", intestato a "Tribunale Santa Maria Capua Vetere RGE 118/2023 Lotto ____" ed avente il seguente IBAN:

IT71 N089 8775 0400 0000 0003 471

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile

accedere anche dal portale del gestore della vendita. Per la compilazione e l'invio dell'offerta, si consiglia una attenta consultazione dei manuali e tutorial disponibili sul sito pvp.giustizia.it alla sezione "tutorial".

L'offerta va:

- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;**

oppure

- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (si precisa che tale modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta va inviata all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al **pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica** (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Solo ed esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio [giustizia](http://giustizia.it) comunicati al gestore dal

responsabile per i sistemi informatici del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma primo, D.M. 32/2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta certificata del professionista delegato.

ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte. Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella p.e.c. utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'atto della vendita il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini indicati;
- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima) l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo

superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE

si procederà alla gara tra gli offerenti che avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta.

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it

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

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

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

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

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

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel

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

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

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

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

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

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

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della L. 47/85 e successive modifiche.

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il sottoscritto professionista delegato provvederà sulla 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:

1. la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
2. la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
3. 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 d'asta;
4. la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti un termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario - della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- b) a determinare, nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori, l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura

eventualmente dovute nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al G.E. gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c..

SULLA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Se l'immobile è occupato, nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo (o al più tardi nel termine di 30 giorni dal detto versamento). Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art.560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n.8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490 c.p.c. primo comma;
2. Inserimento, unitamente alla perizia di stima sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
3. Distribuzione di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da

porre in vendita, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

4. Pubblicazione di un avviso sintetico, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it e Idealista.it, almeno 40 giorni prima della data fissata per la vendita;
5. Pubblicazione di un annuncio di vendita tramite il servizio "Social Media Marketing" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 40 giorni prima della data fissata per la vendita, negli ulteriori canali di pubblicità complementare *online*, sulle pagine social *Facebook* e *Instagram*;
6. Realizzazione del Virtual Tour 360° e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv.

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

VISITA IMMOBILI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Maurizio Spirito (cell. 347.9073526), inoltrando richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

PRECISAZIONI CIRCA LA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Si avvisano i creditori (precedente ed intervenuti) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato (anche a mezzo *e-mail*) entro 30 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

In caso di aggiudicazione solo di alcuni dei lotti in vendita, tale onere è previsto solo nel caso in cui il GE abbia espressamente autorizzato la

predisposizione di un riparto parziale.

Alla precisazione del credito dovranno essere tassativamente allegati i seguenti atti: a) precisazione del credito secondo il modello predisposto dall'ufficio; b) specifica analitica delle spese e delle competenze maturate in favore del difensore del creditore; c) documenti giustificativi delle eventuali spese in prededuzione ex art. 2770 cc; d) eventuale nota d'iscrizione ipotecaria relativa al credito; e) documentazione attestante l'esito infruttuoso della preventiva esecuzione mobiliare in caso di crediti di cui si chiede la collocazione privilegiata sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, comma 2 e 3 c.c. (in mancanza il credito sarà considerato chirografario); f) dichiarazione delle modalità di pagamento delle somme assegnate in sede di riparto e indicazione delle eventuali coordinate bancarie del conto corrente su cui accreditare le stesse, tenendo presente che il conto corrente dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione di difensori e di terzi.

Santa Maria Capua Vetere, 1 aprile 2025.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

avv. Maurizio Spirito

