

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. 73/2024 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 marzo 2025 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 73/2024 R.G.E.

AVVISA CHE IL GIORNO 28 gennaio 2026, alle ore 11,00

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 abitazione di tipo popolare in villino indipendente, posto al piano terra (rialzato) in Castel Volturno (CE) al viale

Fiume Calore con accesso dai civici n.ri 33-35 (ex Viale delle Sirene), composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, wc e corridoio di disimpegno, corredata da aree ornamentali esclusive (patio antistante, balconata retrostante e corte terranea) in NCEU del medesimo comune al foglio 26, part. 5436 (ex p.lla 257, ex p.lla 5192), cat. A 4, classe 5, vani 5, superficie totale, incluso aree esterne, mq 91, superficie catastale interna mq 86, rendita catastale € 232,41, Viale delle Silene snc, piano terra.

Confini: l'immobile confina a Nord/Est per aderenza orizzontale e affaccio indiretto con p.lla terreni 5437, foglio 26 (Lotto 2. staggito), a Sud/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con p.lla terreni 1552, foglio 26, a Sud/Ovest per aderenza orizzontale con p.lla terreni 2398, foglio 26 ed a Nord/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con Viale Fiume Calore (Ex Viale delle Sirene).

PREZZO BASE D'ASTA euro 22.500,00.

OFFERTA MINIMA euro 16.875,00.

LOTTO DUE

Piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento per abitazione di tipo popolare in villino indipendente, posto al piano terra (rialzato) in Castel Volturno (CE) al viale Fiume Calore con accesso dai civici n.ri 29-31 (ex Viale delle Sirene), composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, wc e corridoio di disimpegno, corredata da aree ornamentali esclusive (patio antistante, balconata retrostante e corte terranea) in NCEU del medesimo comune al foglio 26, part. 5437 (ex p.lla 258, ex p.lla 5193), cat. A 4, classe 5, vani 5, superficie totale, incluso aree esterne, mq 91, superficie catastale interna mq 86, rendita catastale € 232,41, Viale delle Silene snc, piano terra.

Confini: l'immobile confina a Nord/Est per aderenza orizzontale con p.lla terreni 336, foglio 26 (fondo inedificato), a Sud/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con p.lla terreni 1552, foglio 26, a Sud/Ovest per aderenza orizzontale con

p.la terreni 5436, foglio 26 (lotto 1 staggito) ed a Nord/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con Viale Fiume Calore (Ex Viale delle Sirene).

PREZZO BASE D'ASTA euro 20.813,00.

OFFERTA MINIMA euro 15.610,00.

PROVENIENZA E STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili pignorati hanno provenienza, *ante* ventennio, nell'atto di compravendita per notaio Maria Luisa D'Anna del 27 giugno 2002. Il lotto uno risulta occupato in forza di contratto di locazione, *ante* pignoramento, opponibile quindi alla procedura con prima scadenza alla data del 3 ottobre 2027 disdettato dal custode giudiziario.

Il lotto due è oggetto di occupazione precaria, di fatto, in pendenza di procedura e, pertanto, lo stato di occupazione è da ritenersi equivalente a libero.

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 3 febbraio 2025 riporta, tra l'altro, quanto segue.

§ In comune ai due lotti:

Incrociando le risultanze delle consultazioni ipotecarie telematiche e cartacee presso la presso la Conservatoria e l'Archivio notarile di Caserta/SMCV, con le indagini catastali su entrambe le banche dati del comune di Castel Volturno - NCT e NCEU -, alla luce delle risultanze dello Stato Civile e della raccolta dell'atto di convenzione patrimoniale del 27.06.2002 Rep. 82429 Racc. 25054 presso lo studio del notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli, la scrivente NON ha desunto alcuna criticità sostanziale nell'ultraventennio dal pignoramento Rep. 1009/2024, da sottoporre all'attenzione del GE:

- né nella concatenazione della provenienza – formalità in favore del bene

- né nelle formalità pregiudizievoli – formalità contro il bene

Unicamente si rileva:

Punto 2. Discrasia di consistenza tra estensione reale dei fondi pertinenziali dei beni staggiti e estensione catastale dei medesimi terreni, conforme alle consistenze compravendute con atto del '76 per notaio De Vivo

.....

La VAX in atti e i medesimi dati di consistenza denunciati in VISURA - per entrambi i lotti staggiti - corrispondono solo parzialmente allo stato dei luoghi in situ. Più esattamente l'estratto di mappa in atti, mentre denuncia correttamente la morfologia rettangolare allungata di ciascun fondo e la relativa quadratura catastale - p.lla 5436/mq 225 e p.lla 5437/mq 226 -, rappresenta una larghezza inferiore di quanto riscontrato in situ, generando una sostanziale discrasia di quadratura risultante

Sicché si rileva:

- mq 225 catastali denunciati nei dati di visura e rappresentati in vax per ciascun lotto;
- mq 257 circa superficie fondiaria netta rilevata in situ - interna alla perimetrazione escluso l'ingombro delle murature di recinzione, compreso il sedime del manufatto abitativo;
- mq 271 circa superficie fondiaria linda rilevata in situ - sino alla mezzeria delle murature perimetrali divisorie da fondi alieni, incluso l'intera muratura fronte strada e il sedime del manufatto abitativo;

Ai fini dell'approfondimento della discrasia di consistenza tra quadratura catastale dei terreni di pertinenza dei beni staggiti e consistenze fondiarie rilevate in situ, si è ritenuto necessario ripercorrere a ritroso ulteriormente la storia traslativa dei beni sino alla raccolta dell':

Atto di compravendita del 30.09.1976 Rep. 204388, Racc. 17744 per notaio Francesco De Vivo in Napoli, registrato presso l'Ufficio atti pubblici di Napoli il 19.10.1976 al n. 926/1bis, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di S.M.C.V. il 04.10.1976 ai nn. 19762/17172, con cui vende al - che acquista in regime di comunione legale dei beni con il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sui due terreni contigui in agro Castel Volturno, località "Lagopiatto" di mq 225 cadauno, confinanti a nord con la strada condominiale di lottizzazione a costruirsi, meglio singolarmente identificati al NCT del medesimo comune alla:

- partita 5741(in ditta alla venditrice), f.lio 26, allegato B, p.lla terreni 335/a, mq 225, R.D. lire 0,33, R.A. lire 0,11
- partita 5741(in ditta alla venditrice), f.lio 26, allegato B, p.lla terreni 335/b, mq 225, R.D. lire 0,33, R.A. lire 0,11

I predetti terreni sono distaccati - giusta tipo di frazionamento n. 11779 - dal fondo di più ampia consistenza originari mq 676, meglio identificato al NCT del medesimo comune alla:

- partita 5741, f.lio 26, allegato B, p.lla terreni 335, mq 676 pascolo di classe 3

N.B. Ricerche catastali eseguite in proprio hanno attestato che dal frazionamento dell'originario fondo p.lla 335/mq 676, si generano gli attuali tre terreni contigui di medesima quadratura, sedi di tre manufatti pressoché uniformi sul piano tipologico, architettonico e ubicativo, due dei quali oggetto di pignoramento

- p.lla 5436/mq 225 - sede del cespote staggito
- p.lla 5437 /mq 226 - sede del cespote staggito
- p.lla 2398 / mq 225 - aliena al pignoramento

La discrasia di consistenza è ancor più rilevante se si considera che dalla quadratura catastale di ciascun fondo compravenduto nel '76, in base agli accordi statuiti con il predetto titolo, andava stralciata un'aliquota



fondiaria di larghezza costante pari a ml 2,50 quale contributo alla formazione della strada interna di lottizzazione a N/W (attuale Viale Fiume Calore, Ex Viale delle Sirene); quest'ultima, in forza della cessione obbligatoria di una paritetica ed equipollente aliquota fondiaria da parte del fondo opposto, alla stessa afferente, avrebbe assunto una larghezza complessiva ml 5,00.

Pertanto, i fondi compravenduti con atto del '76 in favore del dante causa della parte debitrice esecutata,:

- ex p.lla terreni 335/a/mq 225 (attuale p.lla 5436)
- ex p.lla 335/b/mq 225 (attuale p.lla 5437/mq 226)

all'esito della cessione della predetta aliquota fondiaria, avrebbero dovuto attestare una superficie ancor più modesta:

viceversa, l'accesso in situ ha confermato consistenze maggiori.

Medesima discrasia si rileva tra luoghi in situ e "luoghi piano/altimetrici di sanatoria in scala 1:50" - piante, sezioni e prospetti - attestanti una larghezza del ramo S/W cortilizio di circa La ml 1,40 nella porzione baricentrica maggiormente costretta, in luogo di La ml 2,40 rilevati in situ, ovvero una minor distanza del fronte S/W del manufatto dal confine alieno sul medesimo fianco.

§ Relativamente al lotto uno:

QUADRO VINCOLISTICO:

Sul piano paesaggistico la p.lla fabbricati 5436, pur non godendo di alcun affaccio di pregio, è soggetta a vincolo paesaggistico in quanto parte di una più vasta area rivestente interesse ambientale, cristallizzato con apposizione di D.M. del '65, di cui al D. Lgs n. 42/04 e s.m.i.

Parimenti, il terreno e il manufatto sullo stesso edificato ricadono altresì in ZONA RETROARGINALE "R" di cui alla perimetrazione del Piano Stralcio Difesa Alluvioni PSDA, predisposto dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno, adottato con Delibera n. 2 del 03/03/2004, approvato con DPCM del 10/12/2004 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 28 del 04/02/2005. NB. Le limitazioni di cui al vincolo idrogeologico in oggetto ineriscono in particolare le costruzioni ex novo e eventuali "modifiche maggiori" ex art. 3 comma 1 lettera d) DPR 380/2001 dell'esistente- laddove urbanisticamente ammesse -

Con delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 07/11/2002, pubblicata sul BUR CAMPANIA n. 56 del 18/11/2002, tutto il territorio del Comune di Castel Volturno appartiene alla III classe di rischio sismico.

Il fabbricato NON riveste rilievo storico/artistico, né l'area di sedime gode di alcun interesse archeologico

Oltre il suindicato quadro vincolistico, pertanto, non sussiste alcuna ulteriore limitazione vincolistica specifica

- relativa e/o assoluta - dell'attività edificatoria.

DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

— Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli di trasferimento del bene nell'ultraventennio dal pignoramento

- Indagini urbanistiche ad ampio spettro, con istanze indirizzate a tutti i settori di controllo dell'attività urbanistico- edilizia del comune di Castel Volturno: Edilizia Privata, Condono edilizio, Antiabusivismo
- Ricerche catastali su entrambe le banche dati: N.C.E.U. e NCT, con particolare riguardo alla ricerca della p.lла madre da cui ha origine il fondo del fabbricatino sede del cespite staggito, per indagini usi civici - Catasto Terreni del comune di Castel Volturno e Agenzia del Territorio di Caserta
- Ricerche dirette *in situ* con rilevo grafico e fotografico dei luoghi staggiti

si è accertato:

*In primis: posteriorità dell'edificazione del fabbricato come rinvenuto *in situ* alla I data spartiacque del 31 ottobre 1942*

- Termine di entrata in vigore della Legge urbanistica generale n. 1150 del 17 agosto 1942, il cui art. 31 - generando il primo termine spartiacque del 31 ottobre 1942 (data della relativa entrata in vigore) ai fini del controllo della legittimità edificatoria sul piano normativo nazionale e sancendo l'irreversibile dissociazione tra *jus aedificandi* e *jus privatum* (sino ad allora strettamente connessi) - obbligava qualunque trasformazione edilizia successiva al predetto termine, all'interno dei centri abitati o delle zone di espansione dell'aggregato urbano normate dal PRG come definite dall'art. 7/comma 2. - alla richiesta e rilascio preventivo di licenza edilizia

*In secundis: posteriorità dell'edificazione del fabbricato come rinvenuto *in situ* alla II data di ulteriore spartiacque del 01 settembre 1967*

- Termine entrata in vigore della Legge Ponte, il cui art. 10 - modificando il suddetto art. 31, comma 1, L. 1150/1942 - disponeva che, nell'ambito di tutto il territorio comunale - indipendentemente dall'appartenenza del fondo alla zona urbana o extraurbana, e indipendentemente dal tipo di strumentazione urbanistica approvato -, per eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione, occorreva richiedere ed ottenere preventiva licenza edilizia

In tertii: l'esistenza di un iter urbanistico abusivo, corredata da richiesta di concessione edilizia in sanatoria ex L. 47/85 - del 01.04.1986 protocollo n. 2174, pratica n. 5297

L'istanza, presentata da - in qualità di comproprietario in regime di comunione legale con il coniuge - per l'edificazione abusiva del terreno in agro di Castel Volturno, località Lagopiatto, meglio identificato al NCT del medesimo comune al f.lio 26, allegato B, p.lла terreni 335/a, mq 225, ha ad oggetto la realizzazione di un manufatto unifamiliare ad uso abitativo con accesso dal Viale delle Sirene

- attuale Viale Fiume Calore nn. 33 - 35 (civici non correttamente identificati dalla pratica in oggetto) articolato su un unico livello abitativo terraneo, oltre la copertura piana e distante circa ml 840 dalla linea di battigia.

L'illecito - dichiarato ultimato entro il 29/01/1977 - rientra in tipologia 1. di abuso in area soggetta a vincolo ambientale; dal '65 non più soggetta a usi civici e dal 2004 soggetta anche a vincolo idrogeologico

Parametri dimensionali oggetto di sanatoria:

- cubatura complessiva vuoto per pieno mc 343,44
- superficie globale fabbrica mq 111,76

- superficie utile abitabile mq 85,86
- superficie destinate a logge e terrazzi mq 26,50
- superficie fondiaria mq 269,10
- H netta interna ml 3,00

La predetta domanda di sanatoria - articolata nel modello A e modello R - ex L. 47/85 -, ad oggi NON EVASA, è corredata da:

- Corresponsione misura oblazione e mancata corresponsione oneri concessori - costruzione e urbanizzazione
- Documentazione grafica dei luoghi di sanatoria a firma del geom. del 20.05.1992
- Documentazione fotografica dei luoghi di sanatoria a firma dell'arch. del 18.05.1992
- Relazione tecnico/ descrittiva a firma dell'arch. del 12.05.1992
- Certificato d'idoneità statica a firma dell'arch. del 15.01.1992
- Richiesta di nulla osta paesaggistico ex art. 146 D. Lgs n. 42/04 e s.m.i. in data 12.05.1992: mancata evasione e mancato corredo dei relativi oneri per danno ambientale
- Mancata richiesta e rilascio di nulla osta idrogeologico e mancati oneri per danno idrogeologico
- Inquadramento catastale su entrambe le banche dati - NCT - NCEU -

La predetta domanda di sanatoria a tutt'oggi incompleta, inesposta e priva di rilascio di permesso di costruire in sanatoria

Per la specifica unità staggita, oltre la documentazione sopra enunciata, si rileva:

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 di alcuno dei tre condoni L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003, per nuova costruzione o modifica dell'esistente, né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile

LOTTO 1.

Disamina urbanistica

Ai fini della disamina di legittimità urbanistica dei luoghi staggiti e della comprensione delle eventuali trasformazioni subite, il temine di confronto è tra:

- Grafici di sanatoria del 20.05.1992 a integrazione della pratica di sanatoria ex L. 47/85 del 01.04.1986 protocollo n. 2174, pratica n. 5297, a firma del geom.
- Quantità dichiarate nell'istanza di sanatoria ex L. 47/85 del 01.04.1986 protocollo n. 2174, pratica n. 5297
- Documentazione fotografica dei luoghi di sanatoria a firma dell'arch. del 18.05.1992
- Grafico stato dei luoghi in situ/2024 prodotto dall'esponente

Ciò premesso,

Dalla sovrapposizione tra luoghi in situ e luoghi di sanatoria di cui alla pratica grafica integrativa del 20.05.1992, dall'ulteriore confronto con le quantità denunciate nel modello A e con la documentazione fotografica, emerge:

— Sostanziale corrispondenza di accessi, sagoma del fabbricatino, quadratura interna, altezza di piano (rialzato), A MENO di:

Parziale discrasia di larghezza del ramo S/W cortilizio: parziale difformità tra luoghi *in situ* e luoghi di cui alla "pianta di sanatoria scala 1:50" attestante una larghezza del ramo S/W cortilizio di circa ml 1,40 in luogo di La ml 2,40 rilevati *in situ*, ovvero una minor distanza del fronte S/W del manufatto dal confine alieno sul medesimo fianco.

Tuttavia:

- a fronte della predetta discrasia dimensionale, si rileva la sostanziale corrispondenza tra "perimetrazione dei luoghi *in situ*" e perimetrazione di cui alla "planimetria generale di sanatoria scala 1:500" contrassegnata dalla misure d'ingombro della recinzione fondiaria:

- $Lu\ ml\ 24,80 * La\ ml\ 10,85 = mq\ 269,08$ rappresentati in sanatoria e conformemente dichiarati in relazione descrittiva

- $Lu\ ml\ 24,90 * La\ ml\ 10,90 = mq\ 271,41$ riscontrata *in situ*

Si ritiene pertanto necessario rettificare la rappresentazione dei luoghi piano/altimetrici di sanatoria in scala 1:50 - limitatamente al rapporto tra il manufatto e il limite S/W fondiario - con oneri in detrazione al più probabile valore di mercato.

NB. Medesima discrasia si rileva tra rappresentazione catastale fondiaria - Estratto di mappa - agli atti del NCT del comune di Castel Volturno, e stato dei luoghi *in situ*

La VAX in atti corrisponde solo parzialmente allo stato dei luoghi *in situ*, stante in particolare il mancato allineamento tra larghezza del fondo rappresentato catastalmente /circa ml 9,20 e larghezza del fondo rinvenuto *in situ* /ml 11,00 circa

In altri termini la vax in atti, mentre denuncia correttamente la morfologia rettangolare allungata del fondo e la relativa quadratura catastale /mq 225, denuncia una larghezza inferiore a quanto riscontrato *in situ*.

Come anticipato in prefazione, il viale di accesso a N/W - in forza dell'obbligo contratto con atto di compravendita del 30.09.1976 Rep. 204388, Racc. 17744 per notaio Francesco De Vivo in Napoli, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di S.M.C.V. il 04.10.1976 ai nn. 19762/17172 -, è la risultante della cessione obbligatoria da parte di tutti i terreni sullo stesso afferenti di un'aliquota fondiaria equipollente - di larghezza costante ml 2,50 - quale contributo alla formazione della strada interna di lottizzazione, che pertanto misura larghezza complessiva ml 5,00.

Pertanto, il fondo compravenduto - ex p.lla terreni 335/a/mq 225 (attuale p.lla 5436) - all'esito della cessione della predetta aliquota fondiaria avrebbe dovuto attestare una superficie inferiore.

Viceversa, l'accesso *in situ* ha attestato:

- mq 257 circa superficie fondiaria netta (interna alla perimetrazione) compreso il sedime del manufatto abitativo

mq 271 circa superficie fondiaria linda (sino alla mezzeria delle murature perimetrali divisorie da fondi alieni, incluso l'intera muratura fronte strada)

- Parziale trasformazione di fatto del muretto separatorio dalla p.la 5437/Lotto 2 - limitatamente alla porzione afferente alla corte retrostante -, rappresentato in qualità di basso diaframma murario con giustapposizione di cancellata metallica, e riscontrato *in situ* in muratura piena elevata sino a circa H ml 2,00
- Formazione di scala metallica a chiocciola di risalita al piano di copertura, a ostruzione del II accesso laterale all'immobile, previo parziale eliminazione del tegolato di copertura della pensilina protettiva
- Lievissima difformità distributiva interna per formazione di vano ripostiglio in prossimità dell'atrio secondario, giusta apposizione di porta a soffietto

Sul piano urbanistico

Attesa l'erronea rappresentazione materiale del rapporto tra manufatto e limite S/W fondiario, tutte le predette illiceità configurano indistintamente un intervento di manutenzione straordinaria come definito dall'art. 3, comma 1, lettera b) DPR 380/2001 in area soggetta a vincolo paesaggistico, su immobile oggetto di domanda di condono non ultimata da rilascio di permesso sanante

A meno della lievissima difformità distributiva interna, tutti gli illeciti prospettici sono incompatibili con l'attuale invasione della pratica di condono e con la discrezionalità del parere della Soprintendenza: per essi, pertanto, si prevede l'epilogo demolitivo e la pedissequa remissione in pristino dei luoghi di sanatoria

In merito alla retrodatazione dei predetti abusi, in assenza di ulteriore documentazione diversamente comprovante - si ritiene appropriata la data di accesso /2024

In conclusione:

- Attesa l'accertata inesistenza di USI CIVICI sul terreno di pertinenza del cespite staggito
- Attesa l'esistenza di regolare pratica di sanatoria, solo parzialmente completa
- Attesa l'inesistenza di vincoli d'inedificabilità assoluta ex art. 33 L. 47/85 e s.m.i.
- Atteso il rilascio di nulla osta paesaggistico e idrogeologico (vincoli d'inedificabilità relativa ex art. 32 L. 47/85 e s.m.i.)

si afferma che:

— SUBORDINATAMENTE alla remissione in pristino di tutte le modifiche prospettiche, alla rettifica dei grafici piano/altimetrici di sanatoria limitatamente alla relazione tra il fianco S/W del manufatto e il corrispondente fianco S/W della recinzione fondiaria, e al completamento della pratica di sanatoria giusta corresponsione di tutti gli oneri insoluti - dall'eventuale integrazione dell'oblazione agli oneri concessori (costruzione e urbanizzazione) al danno ambientale e idrogeologico - non sussistono motivi ostativi al rilascio di titolo abilitativo in sanatoria derivante dall'istanza ex L. 47/85 del 01.04.1986 protocollo n. 2174, pratica n. 5297.

Alle predette condizioni, si prevede pertanto serenamente l'epilogo sanante.

 PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST 

ONERI URBANISTICI

€ 8.000: "Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiti comprensivo di:

Ultimazione e integrazione dell'istanza in sanatoria ex L. 47/85 del 01.04.1986 protocollo n. 2174, pratica n. 5297, giusta:

.....

Si garantisce infine:

IMPOSSIBILITA' di invocare l'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/85 e s.m.i.

Si assevera parimenti l'impossibilità, nel caso di specie, di invocare il combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. 47/85 per la sanatoria degli illeciti sopravvenuti alla domanda di condono ex L. 47/85, sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione, ovvero:

- *Derivazione da procedura esecutiva*
- *Piena conformità ai limiti volumetrici previsti dagli ultimi due condoni (mc 750)*
- *Anteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie rispetto alle date 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 l'iscrizione di ipoteca volontaria del 02.07.2002 ai nn. 19327/2601 derivante da atto di mutuo fondiario del 27.06.2002 Rep. 82431/2002 per notaio Maria Luisa D'Anna in Napoli in favore di contro a garanzia delle obbligazioni contratte a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera tra l'altro sul bene staggito*

Di contro si rileva:

— *Esistenza di regime vincolistico specifico d'inedificabilità relativa imposto antecedentemente agli illeciti riscontrati: vincolo paesaggistico imposto con Decreto Ministeriale del 19/05/1965 ben antecedentemente all'edificazione abusiva del bene*

— *Parziale conformità ai limiti temporali previsti dagli ultimi due condoni (mc 750) per l'ultimazione degli illeciti, retrodatabili alla data di accesso/2024, in assenza di altra documentazione diversamente comprovante*

— *Pratica di condono in essere, non ancora evasa, da annullare nel caso di riapertura dei termini di altro condono*

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 due:

QUADRO VINCOLISTICO:

Sul piano paesaggistico la p.la fabbricati 5437, pur non godendo di alcun affaccio di pregio, è soggetta a vincolo paesaggistico in quanto parte di una più vasta area rivestente interesse ambientale, cristallizzato con apposizione di D.M. del '65, di cui al D. Lgs n. 42/04 e s.m.i.

Parimenti, il terreno e il manufatto sullo stesso edificato ricadono altresì in ZONA RETROARGINALE "R" di cui alla perimetrazione del Piano Stralcio Difesa Alluvioni PSDA, predisposto dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno, adottato con Delibera n. 2 del 03/03/2004, approvato con DPCM del 10/12/2004 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 28 del 04/02/2005. NB. Le limitazioni di cui al vincolo idrogeologico in oggetto ineriscono in particolare le costruzioni ex novo e eventuali "modifiche maggiori" ex art. 3 comma 1 lettera d) DPR 380/2001 dell'esistente- laddove urbanisticamente ammesse -

Con delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 07/11/2002, pubblicata sul BUR CAMPANIA n. 56 del 18/11/2002, tutto il territorio del Comune di Castel Volturno appartiene alla III classe di rischio sismico.

Il fabbricato NON riveste rilievo storico/artistico, né l'area di sedime gode di alcun interesse archeologico

Oltre il suindicato quadro vincolistico, pertanto, non sussiste alcuna ulteriore limitazione vincolistica specifica - relativa e/o assoluta - dell'attività edificatoria.

DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

— Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli di trasferimento del bene nell'ultraventennio dal pignoramento

— Indagini urbanistiche ad ampio spettro, con istanze indirizzate a tutti i settori di controllo dell'attività urbanistico- edilizia del comune di Castel Volturno: Edilizia Privata, Condomo edilizio, Antiabusivismo

— Ricerche catastali su entrambe le banche dati: N.C.E.U. e NCT, con particolare riguardo alla ricerca della p.la madre da cui ha origine il fondo del fabbricatino sede del cespote staggito, per indagini usi civici - Catasto Terreni del comune di Castel Volturno e Agenzia del Territorio di Caserta

— Ricerche dirette in situ con rilevo grafico e fotografico dei luoghi staggiti

si è accertato:

In primis: posteriorità dell'edificazione del fabbricato come rinvenuto in situ alla I data spartiacque del 31 ottobre 1942

▪ Termine di entrata in vigore della Legge urbanistica generale n. 1150 del 17 agosto 1942, il cui art. 31 - generando il primo termine spartiacque del 31 ottobre 1942 (data della relativa entrata in vigore) ai fini del controllo della legittimità edificatoria sul piano normativo nazionale e sancendo l'irreversibile dissociazione tra *ius aedificandi* e *ius privatum* (sino ad allora strettamente connessi) - obbligava qualunque trasformazione edilizia successiva al predetto termine, all'interno dei centri abitati o delle zone di espansione dell'aggregato urbano normate dal PRG come definite dall'art. 7/comma 2. - alla richiesta e rilascio preventivo di licenza edilizia

In secundis: posteriorità dell'edificazione del fabbricato come rinvenuto in situ alla II data di ulteriore spartiacque del 01 settembre 1967

▪ Termine entrata in vigore della Legge Ponte, il cui art. 10 - modificando il suddetto art. 31, comma 1, L. 1150/1942 - disponeva che, nell'ambito di tutto il territorio comunale - indipendentemente dall'appartenenza del fondo alla zona urbana o extraurbana, e indipendentemente dal tipo di strumentazione urbanistica

approvato -, per eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione, occorreva richiedere ed ottenere preventiva licenza edilizia

In tertius: l'esistenza di un iter urbanistico abusivo, corredata da richiesta di concessione edilizia in sanatoria ex L. 47/85 - del 01.04.1986 protocollo n. 2174, pratica n. 5295

L'istanza, presentata da - in qualità di comproprietario in regime di comunione legale con il coniuge Di - per l'edificazione abusiva del terreno in agro di Castel Volturno, località Lagopiatto, meglio identificato al NCT del medesimo comune al f.lio 26, allegato B, p.la terreni 335/b, mq 226, ha ad oggetto la realizzazione di un manufatto unifamiliare ad uso abitativo con accesso dal Viale delle Sirene, attuale Viale

- Fiume Calore nn. 29 - 31 (civici non correttamente identificati dalla pratica in oggetto) articolato su un unico livello abitativo terraneo, oltre la copertura piana e distante circa ml 840 dalla linea di battigia.

L'illecito - dichiarato ultimato entro il 29/01/1977 - rientra in tipologia 1, di abuso in area soggetta a vincolo ambientale; dal '65 non più soggetta a usi civici e dal 2004 soggetta anche a vincolo idrogeologico

Parametri dimensionali oggetto di sanatoria:

- cubatura complessiva vuoto per pieno mc 343,44
- superficie globale fabbrica mq 111,76
- superficie utile abitabile mq 85,86
- superficie destinate a logge e terrazzi mq 26,50
- superficie fondiaria mq 269,10
- H netta interna ml 3,00

La predetta domanda di sanatoria - articolata in modelli A e modello R - ex L. 47/85 -, ad oggi NON EVASA, è corredata da:

- Corresponsione misura oblazione e mancata corresponsione oneri concessori - costruzione e urbanizzazione
- Documentazione grafica dei luoghi di sanatoria a firma del geom. del 20.05.1992
- Documentazione fotografica dei luoghi di sanatoria a firma dell'arch. del 18.05.1992
- Relazione tecnico/ descrittiva a firma dell'arch. del 12.05.1992
- Certificato d'idoneità statica a firma dell'arch. del 15.01.1992
- Richiesta di nulla osta paesaggistico ex art. 146 D. Lgs n. 42/04 e s.m.i. in data 12.05.1992: mancata evasione e mancato corredo dei relativi oneri per danno ambientale
- Mancata richiesta e rilascio di nulla osta idrogeologico e mancati oneri per danno idrogeologico
- Inquadramento catastale su entrambe le banche dati - NCT - NCEU -

La predetta domanda di sanatoria a tutt'oggi incompleta, inevasa e priva di rilascio di

permesso di costruire in sanatoria

Per la specifica unità staggita, oltre la documentazione sopra enunciata, si rileva:

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 di alcuno dei tre condoni L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003, per nuova costruzione o

modifica dell'esistente, né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile

Disamina:

Ai fini della disamina di legittimità urbanistica dei luoghi staggiti e della comprensione delle eventuali trasformazioni subite, il temine di confronto è tra:

- Grafici di sanatoria del 20.05.1992 a integrazione della pratica di sanatoria ex L. 47/85 del 01.04.1986 protocollo n. 2174, pratica n. 5297, a firma del geom.
- Quantità dichiarate nell'istanza di sanatoria ex L. 47/85 del 01.04.1986 protocollo n. 2174, pratica n. 5297
- Documentazione fotografica dei luoghi di sanatoria a firma dell'arch. del 18.05.1992
- Grafico stato dei luoghi *in situ*/2024 prodotto dall'esponente

Ciò premesso,

*Dalla sovrapposizione tra luoghi *in situ* e luoghi di sanatoria di cui alla pratica grafica integrativa del 20.05.1992 e dall'ulteriore confronto con le quantità denunciate nel modello A e con la documentazione fotografica, emerge:*

- Sostanziale corrispondenza di accessi, sagoma del fabbricatino, quadratura interna, altezza di piano (rialzato), A MENO di:

Ciò premesso,

*Dalla sovrapposizione tra luoghi *in situ* e luoghi di sanatoria di cui alla pratica grafica integrativa del 20.05.1992, dall'ulteriore confronto con le quantità denunciate nel modello A e con la documentazione fotografica, emerge:*

- Sostanziale corrispondenza di accessi, sagoma del fabbricatino, quadratura interna, altezza di piano (rialzato), A MENO di:

*Parziale discrasia di larghezza del ramo S/W cortilizio: parziale difformità tra luoghi *in situ* e luoghi di cui alla "pianta di sanatoria scala 1: 50" attestante una larghezza del ramo S/W cortilizio di circa ml 1,40 in luogo di La ml 2,40 rilevati *in situ*, ovvero una minor distanza del fronte S/W del manufatto dal confine alieno sul medesimo fianco.*

Tuttavia:

- a fronte della predetta discrasia dimensionale, si rileva la sostanziale corrispondenza tra "perimetrazione dei luoghi *in situ*" e perimetrazione di cui alla "planimetria generale di sanatoria scala 1:500" contrassegnata dalla misure d'ingombro della recinzione fondiaria:

- $Lu \text{ ml } 24,80 * La \text{ ml } 10,85 = mq \text{ 269,08 rappresentati in sanatoria e conformemente dichiarati in relazione descrittiva}$

- $Lu \text{ ml } 24,90 * La \text{ ml } 10,90 = mq \text{ 271,41 riscontrata in situ}$

Si ritiene pertanto necessario rettificare la rappresentazione dei luoghi piano/altimetrici di sanatoria in scala 1:50 - limitatamente al rapporto tra il manufatto e il limite S/W fondiario - con oneri in detrazione al più probabile valore di mercato.

NB. Medesima discrasia si rileva tra rappresentazione catastale fondiaria - Estratto di mappa - agli atti del NCT del comune di Castel Volturno, e stato dei luoghi *in situ*

La VAX in atti corrisponde solo parzialmente allo stato dei luoghi *in situ*, stante in particolare il mancato allineamento tra larghezza del fondo rappresentato catastalmente /circa ml 9,20 e larghezza del fondo rinvenuto *in situ* /ml 11,00 circa

In altri termini la vax in atti, mentre denuncia correttamente la morfologia rettangolare allungata del fondo e la relativa quadratura catastale /mq 226, denuncia una larghezza inferiore a quanto riscontrato *in situ*

Come anticipato in prefazione, il viale di accesso a N/W - in forza dell'obbligo contratto con atto di compravendita del 30.09.1976 Rep. 204388, Racc. 17744 per notaio Francesco De Vivo in Napoli, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di S.M.C.V. il 04.10.1976 ai nn. 19762/17172 -, è la risultante della cessione obbligatoria da parte di tutti i terreni sullo stesso afferenti di un'aliquota fondiaria equipollente - di larghezza costante ml 2,50 - quale contributo alla formazione della strada interna di lottizzazione, che pertanto misura larghezza complessiva ml 5,00.

Pertanto, il fondo compravenduto - ex p.la terreni 335/b/mq 226 (attuale p.la 5437) - all'esito della cessione della predetta aliquota fondiaria dovrebbe attestare una superficie inferiore.

Viceversa, l'accesso *in situ* ha attestato:

- mq 257 circa superficie fondiaria netta (interna alla perimetrazione) compreso il sedime del manufatto abitativo

mq 271 circa superficie fondiaria linda (sino alla mezzeria delle murature perimetrali divisorie da fondi alieni, incluso l'intera muratura fronte strada)

— Parziale difformità prospettica per:

- Trasformazione di fatto della porta-finestra fronte N/W, pertinenziale della cucina, in vano finestrato
- Parziale trasformazione di fatto delle caratteristiche fisiognomiche dei muretti separatori dai fondi opposti sui fianchi N/E e S/W - rispettivamente p.lle 360 e 5436 - limitatamente alla porzione afferente alla corte retrostante: nei grafici di sanatoria entrambi i predetti diaframmi sono rappresentati in qualità di bassi muretti sormontata da cancellata metallica; viceversa i luoghi *in situ* attestano la soprelevazione della muratura sino a circa H ml 2,00, giusta svellente della cancellata metallica
- Decremento altimetrico (abbassamento) della porta-finestra fronte S/E afferente alla balconata retrostante, pertinenziale dell'attuale soggiorno
- Trasformazione di fatto del vano archivoltato di ingresso - accogliente la porta di ingresso - in vano architravato con soppressione della lunetta in sovraluce a mezzo tamponatura muraria
- Trasformazione di fatto dei parapetti metallici del patio N/W in parapetti murari, con eccessivo innalzamento della quota del parapetto a sinistra smontando sul ballatoio in oggetto.
- NB. La modifica del parapetto metallico/ lato sinistro del patio (area sottoposta a copertura in tegolato di coppi di terracotta su ordito metallico) in quinta muraria, oltre al disallineamento altimetrico dai parapetti del lato destro, prelude una potenziale ed agevole chiusura verticale con formazione di un ulteriore vano abitabile

già delimitato da pareti perimetrali a tutt'altezza – sottraendolo indebitamente e insanabilmente alle superfici non residenziali

- Mancata formazione del lume ingrediente sul fianco N/E degli interni staggiti, in afferenza indiretta al fondo 336,
- Svellimento integrale della ringhiera metallica a protezione della balconata retrostante fronte S/E, e mancata sostituzione
- Lievissima difformità distributiva interna per inversione dell'area giorno con l'area notte - a parità di ubicazione delle tramezzature divisorie interne

Sul piano urbanistico

Attesa l'erronea rappresentazione materiale del rapporto tra manufatto e limite S/W fondiario, tutte le predette illicità configurano indistintamente un intervento di manutenzione straordinaria come definito dall'art. 3, comma 1, lettera b) DPR 380/2001 in area soggetta a vincolo paesaggistico, su immobile oggetto di domanda di condono non ultimata da rilascio di permesso sanante

A meno della lievissima difformità distributiva interna, tutti gli illeciti prospettici sono incompatibili con l'attuale invasione della pratica di condono e con la discrezionalità del parere della Soprintendenza: per essi, pertanto, si prevede l'epilogo demolitivo e la pedissequa remissione in pristino dei luoghi di sanatoria. In merito alla retrodatazione dei predetti abusi, in assenza di ulteriore documentazione diversamente comprovante – si ritiene appropriata la data di accesso /2024

In conclusione:

- Attesa l'accertata inesistenza di USI CIVICI sul terreno di pertinenza del cespite staggito
- Attesa l'esistenza di regolare pratica di sanatoria, solo parzialmente completa
- Attesa l'inesistenza di vincoli d'inedificabilità assoluta ex art. 33 L 47/85 e s.m.i.
- Atteso il rilascio di nulla osta paesaggistico e idrogeologico (vincoli d'inedificabilità relativa ex art. 32 L.47/85 e s.m.i.)

si afferma che:

— SUBORDINATAMENTE alla remissione in pristino di tutte le modifiche prospettiche, alla rettifica dei grafici piano/altimetrici di sanatoria limitatamente alla relazione tra il fianco S/W del manufatto e il corrispondente fianco S/W della recinzione fondiaria, e al completamento della pratica di sanatoria giusta corresponsione di tutti gli oneri insoluti - dall'eventuale integrazione dell'oblazione agli oneri concessori (costruzione e urbanizzazione) al danno ambientale e idrogeologico - non sussistono motivi ostativi al rilascio di titolo abilitativo in sanatoria derivante dall'istanza ex L. 47/85 del 01.04.1986 protocollo n. 2174, pratica n. 5295.

— Alle predette condizioni, si prevede pertanto serenamente l'epilogo sanante.

PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST

ONERI URBANISTICI

€ 11.000: "Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiti comprensivo di:

Ultimazione e integrazione dell'istanza in sanatoria ex L. 47/85 del 01.04.1986 protocollo n. 2174, pratica n. 5297, giusta:

- materiale rimozione dei parapetti murari nell'area del patio
- formazione di ringhiera metallica a protezione della balconata retrostante fronte S/E
- riapertura del vano archivoltato di ingresso con fornitura e posa in opera di nuovo infisso in vetro
- innalzamento della porta/finestra fronte S/E con fornitura e posa in opera di nuovo infisso in vetro
- trasformazione della finestra cucina fronte N/W in porta/finestra
- ripristino divisioni cortilizie da fondi alieni come da grafici di sanatoria

Ultimazione pratica di sanatoria e stesura doppia pratica tecnica - alla Soprintendenza ai Beni Culturali di Caserta e all'UTC di Castel Volturno -, abilitativa al ripristino dei luoghi di sanatoria e alla regolarizzazione rappresentativa dei luoghi *in situ*:

Il tutto corredata da:

Nuova documentazione grafica e fotografica dei luoghi *in situ* con corretta rappresentazione del rapporto dimensionale tra il manufatto e il confine S/W fondiario - planimetria quotata, sezioni e prospetti, superficie coperta del fabbricato, stralcio aerofotogrammetrico, documentazione fotografica luoghi *in situ* con indicazione dei coni ottici -

— Relazione tecnico-descrittiva

— Sanzione amministrativa per gli ulteriori abusi dichiarati, subentrati all'istanza di sanatoria e oggetto di remissione in pristino

— Ultimazione delle corresponsioni economiche: eventuale integrazione dell'oblazione, intera corresponsione oneri concessori (costruzione e urbanizzazione), oneri x danno ambientale (pregresso all'edificazione del bene), eventuali oneri x danno idrogeologico (subentrato all'edificazione del bene), oneri per sanzione amministrativa abusi subentrati: il tutto oltre interessi x anni di ritardo nella corresponsione degli oneri di sanatoria

— Diritti di segreteria e marche da bollo

— Attestazione affrancò usi civici

Si garantisce infine:

IMPOSSIBILITÀ di invocare l'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/85 e s.m.i.

Si assevera parimenti l'impossibilità, nel caso di specie, di invocare il combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. 47/85 per la sanatoria degli illeciti sopraggiunti alla domanda di condono ex L.47/85, sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione, ovvero:

- Derivazione da procedura esecutiva
- Piena conformità ai limiti volumetrici previsti dagli ultimi due condoni (mc 750)
- Anteriorità 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 l'iscrizione di ipoteca

volontaria del 02.07.2002 ai nn. 19327/2601 derivante da atto di mutuo fondiario del 27.06.2002 Rep. 82431/2002 per notaio Maria Luisa D'Anna in Napoli in favore di contro a garanzia delle obbligazioni contratte a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera tra l'altro sul bene staggito

Di contro si rileva:

— Esistenza di regime vincolistico specifico d'inedificabilità relativa imposto antecedentemente agli illeciti riscontrati: vincolo paesaggistico imposto con Decreto Ministeriale del 19/05/1965 ben antecedentemente all'edificazione abusiva del bene

— Parziale conformità ai limiti temporali previsti dagli ultimi due condoni (mc 750) per l'ultimazione degli illeciti, retrodatabili alla data di accesso/2024, in assenza di altra documentazione diversamente comprovante Pratica di condono in essere, non ancora evasa, da annullare nel caso di riapertura dei termini di altro condono

— 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 27 GENNAIO 2026.

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 rilasciata 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 73/2024 Lotto ____" ed avente il seguente IBAN:

IT60 U089 8775 0400 0000 0003 494

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accrédito 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 delibrazione sulle stesse il delegato non riscontri l'accrédito 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@giustiziacer.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 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 caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato salvo il caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione.

SALDO PREZZO E SPESE

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere a versare, entro il termine indicato in offerta (che dovrà essere comunque non superiore a 120 giorni) ovvero - in mancanza - entro 120 giorni dall'aggiudicazione: a) l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); b) un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al 25% del prezzo di aggiudicazione) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

I versamenti relativi a saldo prezzo e spese potranno essere effettuati nei modi seguenti:

- mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura che verrà comunicato all'aggiudicatario (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
ovvero
- mediante deposito al professionista delegato presso il suo studio in S.M.C. Vetere, Trav. via Mario Fiore n. 32, previo appuntamento telefonico (cell. 3479073526), di

assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale SMCV procedura esecutiva n. 73/2024 R.G.E. Lotto ____".

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

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

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

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

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

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

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

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario 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 ricorrono 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 precedente 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 In linea 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 (procedente 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, 29 ottobre 2025.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

avv. Maurizio Spirito

