Studio CASILLO RUSSO
Dottori Commercialisti Associati e Partners
Via Fonseca n. 10 - Casoria (Na)
Part. IVA 03923901213

ORIGINALE

TRIBUNALE di Santa Maria Capua Vetere

Quarta Sezione Civile

AVVISO di VENDITA

- Vendita con Modalità Telematica-

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

- Visto l'ordinanza di delega resa in data 11 luglio 2024 G.E. ***dott.ssa Linda Catagna;***

- letti gli atti della procedura esecutiva ***n. 89/2023 R.G.E.*** *"**POP NPLs 2020 S.r.l.** contro .....", esperita giusto atto di pignoramento depositato con repertorio n. 1587 del 22/03/2023 all'UNEP Tribunale di Santa Maria Capua Vetere , trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 14.04.2023 ai nn. 14799/11663;*

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

AVVISA

- che ***il giorno 08/10/2025 alle ore 10,00*** *e seguenti, presso la* sala Aste Tribunale di Santa Maria Capua Vetere,***si procederà a vendita senza incanto modalità telematica*** *(con eventuale gara in modalità asincrona)* della consistenza immobiliare e al prezzo in calce descritti, alle condizioni sotto riportate, sottoposta a esecuzione giusto atto di pignoramento innanzi indicato.

BENI IN VENDITA

Descrizione del cespite, dati catastali e confini

- Lotto unico-

Diritto pieno ed esclusiva proprietà nella quota intera **su** unità commerciale speciale/D8 - piano terra + coperture - F.lio 8, P.lla 5393, Sub 7, cat. D8 - Comune di Maddaloni, Via Appia II Tratto NN. 318 - 320 (*catastalmente n. 218*) + diritti di comproprietà su: androne terraneo comune di accesso al fabbricato e sul piccolo cortile interno/lato ovest, incluso diritto di accesso e parcheggio sullo stesso.

In ordine alla prospettata composizione del lotto unitario, l'esperto incaricato Arch. Paola Miraglia nel suo elaborato peritale, in risposta ai Quesiti 1 e 2 pag. 36 e seg., testualmente riferisce:

"Per un inquadramento esaustivo delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'unità staggita e l'esatto inquadramento dell'iter evolutivo, la stessa è stata ispezionata nelle porzioni immobiliari esclusive e nelle relazioni con le aliquote aliene ai confini, redigendo un rilievo plano/altimetrico bidimensionale in varie scale, oltre la contestualizzazione fotografica.

Si è così approntato:

- Analisi di conformità tra estratto di mappa 2023 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in VAX/2023 stampata in data 03.08.2023 prot. T321780/2023

- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla scheda catastale del 06.05.1996 prot. n.2130/B.1/1996

- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione luoghi in situ/2023-2024 ai grafici urbanistici abilitativi – pianta sezioni e prospetti -

- Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -

- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei "luoghi legittimi", secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell'immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto, alla documentazione grafica, fotografica, catastale, ipotecaria e urbanistica allegate alla presente, si chiede di far bene, di seguito analiticamente descritte.

Comune di Maddaloni:
Terreno: f.lio 8, p.lla 5393; Fabbricato: f.lio 8, p.lla 5393. Unità immobiliare ad uso commerciale speciale: f.lio 8, p.lla 5393, sub 7, cat. D8, Piano T.

Il sito in cui si insedia il fabbricato del cespite staggito, in ZONA D9 Insediamenti produttivi, industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso del Comune di Maddaloni:

Sul piano orografico, è caratterizzato da sostanziale assenza di acclività e/o salti di quota, rimanendo pertanto alieno ad alcuna criticità geomorfologica e /o idrogeologica e ad alcun quando d'instabilità

*Sul piano zonizzativo/urbanistico, per quanto innanzi meglio specificato, è porzione della ZONA D9 – **Insediamenti produttivi, industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso** del PRGC 1988 alla cui normativa tecnico-attuativa ex art. 46 resta assoggettato per qualunque attività trasformativa dell'esistente*

Sul piano storico/artistico, il sito conserva tracce pregnanti della storia culturale della città unicamente nell'antichissimo tracciato dell'antistante strada di accesso, Via Appia di origine romana e soggetta a vincolo monumentale, mentre i maggiori episodi architettonici - civili e religiosi risultano concentrati nel cuore del centro storico della città. Il fabbricato è altresì alieno ad alcun intrinseco valore culturale, ancorché meritevole di tutela ex L. 1089/1939, sebbene di pregevole concezione architettonica nel suo nucleo originario

Sul più ampio piano vincolistico non esiste, come su detto, specifico rilievo storico/artistico ex L.1089/'39 e s.m.i. sulla p.lla fabbricati, parimenti non esiste alcun vincolo paesaggistico, geomorfologico e idrogeologico sul terreno di pertinenza, né alcuna ulteriore limitazione vincolistica specifica, assoluta o relativa, oltre il quadro normativo comunale a regolamentazione dell'attività trasformativa in Zona D9, ma unicamente vincolo archeologico generico obbligante qualsiasi trasformazione comportante scavo del terreno fondale alla richiesta e rilascio di preventivo nulla osta dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici.

Sul piano destinativo, il fabbricato di pertinenza cespite staggito, edificato anteriormente al 1 settembre 1967 in zona periferica aliena al centro abitato (storico), all'epoca non normata dal PRGC presenta un carattere misto – residenziale e commercio all'ingrosso la porzione immobiliare Est del nucleo urbano originario, giusta impiego anche del fondo 723 attiguo alla preesistente area cortilizia, negli anni 2005-2006 subisce una radicale trasformazione dando vita - attraverso un articolato iter urbanistico - ad un ampliamento sostanziale della preesistente attività commerciale con formazione di una nuova struttura in affiancamento e fusione al preesistente sub 7 staggito.

VAX/2023 STAMPATA IN DATA 03.08.2023 PROT. T321780/2023 - TERRENO F.LIO 5, P.LLA 984

omissis

Si assimila la lieve rotazione del fondo rispetto ai punti cardinali ad una piena ortogonalità
Confini fondo 5393
- a Nord per aderenza orizzontale e affaccio diretto con Via Appia
- a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con p.lla 5576/f.lio 8(ex 723 di fatto inglobata negli interni cortilizi)
- a Sud per aderenza orizzontale con p.lla terreni 5546, f.lio 8
- a Ovest per aderenza orizzontale con p.lla terreni 721, f.lio 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fabbricato, in muratura tufacea portante nella porzione originaria, e in struttura a telaio in c.a. nella porzione Est di ampliamento, si estende su una superficie fondiaria di complessivi mq 2.521 catastali; presenta destinazione mista suddivisa tra le due unità commerciali all'ingrosso al Piano Terra I e II (tra cui il sub 7 staggito/P.T), entrambe localizzate sul fianco orientale del fondo, una netta prevalenza di unità abitative indistintamente in categoria abitativa civile A2, un ampio studio, un ampio piano interrato adibito a deposito, oltre un piccolo deposito al P.I con annesso terrazzo, per un numero complessivo di 11 unità autonomamente accatastate. L'impianto originario del fabbricato è del tipo cortilizio, racchiuso introspettivamente intorno ad una piccola corte centrale comune su cui si infila, baricentricamente, l'androne di accesso corredato da cassa scala sul fianco Ovest Il portone di ingresso, infilato nella sequenza androne/corte, sul piano prospettico segnala l'asse di simmetria della composizione architettonica del fronte principale afferente alla strada. Il fabbricato, di dimensioni non modeste, è costeggiato sugli opposti fianchi Est e Ovest da ampie aree cortilizie esclusive, a loro volta confinanti con due p.lle terreni, rispettivamente 5576 (ex 723) a Est e p.lla 721 a Ovest, distintamente acquistate dai due germani omissis con atto del '91. Tra le corti e i fondi contigui terminali non si rilevano elementi interruttivi: pertanto, di fatto, le aree esterne e marginali del fabbricato risultano ampie e accoglienti. Come ampiamente esposto, la p.lla ex 723 sull'estremo fianco orientale del fabbricato è vincolata ad area di parcheggio per la struttura commerciale di ampliamento

omissis

Interni ed esterni comuni versano complessivamente in stato di manutenzione più che sufficiente, nella conservazione delle facciate esterne del sistema androne/corte baricentrica, e composta e decorosa è la compagine architettonica originaria, parzialmente alterata dalla giustapposizione della struttura commerciale di ampliamento elevata per due livelli fuori terra. Di livello più che soddisfacente è la condizione conservativa generale delle aree cortilizie esclusive.

omissis

Confini sub 7/P.T
- a Nord per aderenza orizzontale e affaccio diretto con strada di accesso Via Appia e con interni sub 9/p.lla 5393
- a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con interni sub 9/p.lla 5393, per aderenza orizzontale e affaccio indiretto della tranche terminale con segmento di area cortilizia esclusiva sub 9/p.lla 5393
- a Sud per aderenza orizzontale con p.lla terreni/fabbricati f.lio 8 /p.lla 5546, per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corte terranea comune p.lla 5393
- a Ovest per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare aliena sub 11/P.T/p.lla 5393 e con scala rampante esclusiva omissis, per aderenza orizzontale a affaccio diretto con corte comune e androne terraneo p.lla 5393

Il sub 7 occupa un'ampia porzione dell'impianto basamentale del nucleo originario del fabbricato, nell'area orientale dello stesso, di circa mq 593 netti interni e mq 675 commerciali; attualmente è servito dal fianco Est previo immissione nell'area cortilizia dell'attiguo sub 9/ p.lla 5393 e attraversamento di un corpo di fabbrica di invito ricadente su medesima corte sub 9, giustapposto al fianco Est del bene, alle cui porzioni esclusive resta alieno

Il sub 7 presenta un lungo impianto planimetrico ad L risultante dall'intersezione di due rettangoli di diverse dimensioni con sviluppo nelle direttrici ortogonali N/S - E/W, e, al pari del nucleo originario del fabbricato, attesta struttura portante in muratura di tufo. Presenta una successione di corpi di fabbrica in muratura portante di diversa volumetria, profili altimetrici e configurazione delle coperture - a solai piani e a falde in lamiera - ad altezza singola nella porzione iniziale e terminale del lungo impianto di base a L (vani 1. - 2.- 3. iniziali e vani 6.-7- 8- terminali), e a doppia altezza nella porzione baricentrica (vani 4.- 5.);
il tutto come meglio schematizzato nei grafici di pianta – redatti dall'esponente e nella documentazione grafico plano - altimetrica allegata alla pratica urbanistica abilitativa (Stato di fatto PdC n. 16/2005)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In ragione della legittima fusione con l'attigua struttura di ampliamento, i servizi igienici - originariamente ubicati in una modesta estroflessione, esclusiva sub 7, sul fianco Est cortilizio - sono diversamente dislocati in una porzione basamentale del corpo di ampliamento, aliena alle consistenze esclusive del bene staggito, per cui nella separazione del sub 7 dal complesso commerciale - previo riperimetrazione dell'area di sedime esclusiva demolita - il gruppo servizi asserviti al sub 7 andrà riprogettato e riedificato opportunamente nell'area originaria

Il cespite si articola su un unico livello, ma, come su detto, i vani baricentrici 4. -5. - attestano maggior altezza netta interna e copertura a falda: la peculiare configurazione altimetrica del bene offre pertanto utilizzo della maggior volumetria per la realizzazione di un solaio intermedio a sormonto dei predetti vani

In particolare:

Il vano 4., circa mq 117,95 commerciali, è interamente soppalcabile stante la maggior altezza utile netta interna complessiva - H max ml 8,30 H min 7,50 : in tale volumetria è pertanto plausibile la formazione di due livelli utili di H ml 3,50/P.T. - H media 3,50/P.I

Il vano 5. circa mq 106,68 commerciali, è parzialmente soppalcabile stante la minor altezza utile netta interna complessiva - H max ml 5,50 H min 4,50 : in tale volumetria è pertanto plausibile la formazione di due livelli utili di H ml 3,50/P.T. - H media 3,50/P.I

Caratteristiche dimensionali in situ:

Quadrature:

- mq 593 netti interni, mq 675 commerciali, mq 0,00 superficie esclusiva esterna/ornamentale

Altezze nette :

- Ufficio H ml 4,20
- Vano 1.- H ml 4,20
- Vano 2.- H ml 4,20
- Vano 3.- H ml 4,30
- Vano 4.- H max ml 8,30 H min 7,50
- Vano 5.- H max ml 5,50 H min 4,50
- Vano 6.- H ml 3,90
- Vano 7.- H ml 3,90
- Vano 8.- H max ml 3,48 H min 2,00

Interni ed esterni esclusivi presentano un grado di finitura e conservazione di livello lievemente più che sufficiente

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO di STIMA

Nel calcolo della superficie immobiliare ai fini della stima, conformemente all'art. 586 D.L. 83/2015 , si introduce la superficie commerciale come definita dal Codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate

Nel caso di specie, in ragione dell'articolazione funzionale del bene, atteso che la superficie commerciale NON omogeneizzata è pari a mq 686 si ritiene di poter distinguere tra:

Quadratura commerciale interna principale/intera superficie destinata alla vendita - conformemente alle superfici abilitate da giusti titoli = mq 606,70 al 100% = mq 606,70 in ragione della funzione principale esercitata

Quadratura commerciale interna pertinenziale /ufficio = mq 21,83 al 100% = mq 21,83 in ragione della funzione principale esplicata, della comoda accessibilità e contiguità all'area principale di vendita

Quadratura commerciale interna pertinenziale terranea a livello /deposito, stoccaggio e lavorazione - conformemente alle superfici abilitate da giusti titoli = mq 57,62 al 80% = mq 46,10 in ragione della funzione secondaria esplicata, della comoda accessibilità e contiguità all'area principale di vendita

Quadratura commerciale interna principale piano primo, a sormonto del VANO 4. - area interamente soppalcabile per maggior altezza utile netta interna complessiva del vano 4. in oggetto - H max ml 8,30 H min 7,50 - = mq 117,95 al 100% = mq 117,95. Anche il vano in soppalco può svolgere funzione principale, in ragione dell'altezza d'interpiano realizzabile : H ml 3,50/P.T. - H media 3,50/P.I, oltre lo spessore di solaio intermedio e la coibentazione del tetto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quadratura commerciale interna accessoria piano primo, a sormonto del VANO 5 - area parzialmente soppalcabile per minor altezza utile netta interna complessiva del vano 5 in oggetto - H max ml 5,50 - H min 4,50 - = mq 106,68 al 50% = mq 53,34. Il vano in soppalco può svolgere funzione secondaria/accessoria, in ragione della limitata altezza d'interpiano realizzabile

N.B. La superficie utile in oggetto - sia principale che accessoria – viene ESTROMESSA dal calcolo della superficie globale oggetto di stima in quanto sebbene esclusiva SUB 7/P.I, di fatto non risulta ancora acquisita nelle superfici utili interne: l'effettivo incremento di valore del bene derivante dall'addizione della predetta superficie potenzialmente acquisibile, è compensata dai costi diretti e indiretti di realizzazione dei solai intermedi, incluso la pratica urbanistica per la relativa abilitazione (N.B. Come accennato, la realizzazione del livello commerciale intermedio al piano primo di H netta interna ml 3,50, coperto da solaio piano impraticabile alla quota di estradosso di ml 8,00, esteso a contestuale copertura del terrazzo sub 7/P.I, è oggetto della I autorizzazione urbanistica di cui al PdC n. 16 del 04.02.2005; successivamente, con la DIA in variante del 08.03.2006 si rinuncia al predetto doppio interpiano, recuperando la minor volumetria originaria unitamente alla sagola a falde della copertura).

Quadratura commerciale esterna pertinenziale a livello /Piano terra - eventuale parcheggio esclusivo e area tecnica = mq 0,00 in ragione della mancata attribuzione in proprietà esclusiva o comune della predetta area di parcheggio ricadente sull' attigua unità commerciale sub 9/p.lla 5393 + sub 1/p.lla 5576, estranea al pignoramento

Sub 7/P.T - Quadratura commerciale globale oggetto di stima =
mq 606,70 + mq 21,83 + mq 46,10 = mq 674,66 approssimabile a mq 675

In ordine alla descrizione, ai confini e alla quadratura commerciale del lotto unitario, si rinvia integralmente ai rilievi metrici, plano-fotografici cui all'elaborato peritale reso dall'esperto designato Arch. Paola Miraglia, depositato in atti, ***che forma parte integrante e sostanziale del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.*** *(Cfr. Elaborato peritale reso pag. 1, 2, e seg.* ***Quesiti 1 e 2****)*

RIFERIMENTI CATASTALI, CONFORMITA' e Destinazione Urbanistica
In risposta al Quesiti 3, 4 dell'Elaborato peritale reso, pag. 78, 79 e seg., l'esperto testualmente riferisce:
"... Analisi di conformità al Catasto Terreni e al Catasto Urbano del comune di Maddaloni tra: Dati catastali attuali e stato dei luoghi rinvenuti in situ

Indagini Catastali

CATASTO TERRENI - Comune di Maddaloni
F.lio 8, p.lla terreni 5393
- *Impianto terreni attuale stampato in data stampata in data 03.08.2023 prot. T321780/2023*
- *Visura storica terreni - F.lio 8, p.lla terreni 5393, Ente Urbano*

CATASTO FABBRICATI - Comune di Maddaloni
F.lio 8, p.lla fabbricati 5393
- *Elenco Immobili – f.lio 8, p.lla fabbricati 5393*
- *Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 7/P.T*
- *Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 7/P.T del 06.05.1996 prot. n. 2130/B.1/1996*

Indagini Catastali di Ausilio

CATASTO FABBRICATI - Comune di Maddaloni
- *Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, Sub 9 + p.lla fabbricati 5576 /SUB 1 - P.T-I-II*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, Sub 9 + p.lla fabbricati 5576 /Sub 1 - P.T-I-II del 18/05/2006 prot. n. CE0146639*
- *Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 4*
- *Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 4*
- *Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 5*
- *Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 5*
- *Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 8*
- *Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 8*
- *Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 11*
- *Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 11*
- *Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 12*
- *Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 12*
- *Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 13*
- *Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 13*
- *Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 14*
- *Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 14*
- *Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 16*
- *Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 16*
- *Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 17*
- *Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 17*

Indagini Catastali Subalterni Soppressi

CATASTO FABBRICATI - Comune di Maddaloni

F.lio 8, p.lla fabbricati 220

- *Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 220, SUB 1*
- *Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 220, SUB 7*
- *Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 220, SUB 8*
- *Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 220, SUB 12*

Indagini Catastali di Ausilio ai fini dell'identificazione dei beni Oggetto del Contratto di Locazione Ultranovennale

CATASTO FABBRICATI - Comune di Maddaloni

F.lio 8, p.lla fabbricati 5072

- *Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 8*
- *Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 8*
- *Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 9*
- *Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 9*
- *Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 10*
- *Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 10*
- *Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 12*
- *Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 12*
- *Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 16*
- *Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 16*
- *Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 17*
- *Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 17*

Disamina Catasto Terreni - F.lio 8, p.lla terreni 5393

P.LLA 95393

Assenza di dati soggettivi in Visura:

Assenza di dati soggettivi storici in Visura identificativi della titolarità ultraventennale del terreno p.lla 5393 /ex 215

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piena conformità oggettiva in Visura:
Sostanziale conformità sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2023/2024, in merito a: foglio, p.lla, qualità /ente urbano, superficie catastale (ad un esame non strumentale).

Si rileva inoltre derivazione della p.lla 5394 dal:
I frazionamento del 26.03.1988 in atti dal 08/03/1994 (n. 17.2/1988) della p.lla 215/ente urbano di più ampia consistenza mq 2.637 5 alla partita 1.) da cui si genera:
- p.lla 215/mq 2.521
- p.lla 722/mq 116

Denuncia di tipo mappale della p.lla 215/mq 2.521 in data 06/05/1996 Pratica n. 135693 in atti dal 27/05/2002 con causale: ampliamento (n. 304311.1/1996) (NB Parallelamente al NCEU si genera il sub 12/p.lla 220 surrogato dal sub 7/p.lla 220 per poi generare il sub 7/p.lla 5393 staggito)
Denuncia di tipo mappale della p.lla 5393/mq 2.521 in medesima data 06/05/1996 Pratica n. 135743 in atti dal 27/05/2002 con causale: collegamento NCT-NCEU (n. 304311.1/1996)
Denuncia di tipo mappale della p.lla 5393/mq 2.521 in data 01/12/2005 Pratica n. CE0300651 in atti dal 01/12/2005 con sottintesa causale : ampliamento (n. 300651.1/2005) – all'esito dell'ampliamento del centro commerciale
In tale variazione si denuncia:
- soppressione p.lla 723
- costituzione p.lla 5576

Parziale conformità oggettiva in VAX:
Approssimativa conformità sul piano oggettivo in VAX tra attuale configurazione del fabbricato e del terreno rinvenuto in situ e sagoma rappresentata in vax

Disamina Catasto Fabbricati Sub 7/P.TI

Disamina dati di visura
- Piena conformità soggettiva attuale:
Piena conformità sul piano soggettivo attuale in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale in favore dell'attuale società debitrice esecutata, giusta atto di conferimento in società del 10.06.2008 Rep. 229724, Racc. 25209 per notaio Concetta Palermiti in SMCV trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 03.07.2008 ai nn. 31078/21454.
Parimenti corretta è l'intestazione pregressa in capo a Omissis, nato a Napoli (Na) il 04.02.1967 Codice fiscale Omissis, denunciata, tuttavia, a far data dal 6.05.1996, laddove l'acquisto del bene è retrodatabile al 31.12.1991 con atto Rep. 34684 Racc. 2434 per notaio Concetta Palermiti presso la Conservatoria di SMCV il 30.01.1992 ai nn. 5476/5050.
Piena conformità oggettiva:
Piena conformità sul piano oggettivo in Visura rispetto ai luoghi in situ per quanto attiene: f.lio, p.lla, subalterno, categoria, classe, altezza di piano, toponomastica a meno del civico

Disamina dati grafici di scheda
Confronto tra luoghi in situ/2023 - 2024 e scheda catastale del 05.06.1996 n. 2130/B.1/1996

Come anticipato al punto a) delle "Precisazioni", la scheda planimetrica agli atti – congelata ai luoghi del '96, attesta una serie di carenze sostanziali, OMETTENDO la denuncia di:

Fusione del Sub 7/p.lla 5393 con l'attiguo subalterno composto – Sub 9/p.lla 5393, sub 1/p.lla5576- generato dall'ampliamento del centro commerciale, sui fianchi Est e Nord cortilizi dello stesso
Parziale modifica del profilo espositivo del sub 7 per afferenza della maggior parte dei preesistenti vani luce - fronti Est e Nord cortilizi - negli interni della nuova struttura
Demolizione del piccolo corpo servizi - estroflesso dal fianco Est del sub 7 staggito e allo stesso attribuito in proprietà esclusiva dai dati scheda '96-, e assorbimento della relativa area di sedime negli interni della nuova struttura di ampliamento - sub 9/p.lla 5393 - sub 1/p.lla 5576 - aliena al pignoramento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Inoltre, i dati grafici di scheda del sub 7 rilevano:

Erronea omogeneizzazione altimetrica del bene all'interpiano costante H ml 3,90, in luogo delle differenti altezze rinvenute in situ – conformi alla descrizione della struttura nell'atto per Notaio Palermiti del '91 e allo stato di fatto di cui alla pratica urbanistica abilitativa all'impianto del centro commerciale/ 2025-2026 -

Erronea rappresentazione sui fianchi Est e Nord interni del bene, di un' area cortilizia inedificata attualmente sopraffatta della struttura di ampliamento eretta tra 2005 e 2006 a occlusione pressoché totale dei predetti prospetti

Mancata rappresentazione delle coperture in proprietà esclusiva

Si rimanda pertanto integralmente a quanto esposto in prefazione al punto a) delle precisazioni titolato: Incompletezze nella rappresentazione dei luoghi catastali del sub 7, oggetto di puntualizzazione ai fini dell'accertamento della consistenza legittima - sul piano privatistico - da porre in vendita

In tale sede sia aggiunge unicamente che tra le approssimazioni dell'impianto di scheda si rileva un disallineamento del confine Ovest di scheda del corpo terminale/vano 7. maggiore di quanto rinvenuto in situ, come meglio desumibile dalla sovrapposizione grafica allegata

Orbene: atteso che il disallineamento catastale non trova corrispondenza neanche nella documentazione grafica a corredo della pratica urbanistica abilitativa, previo raccolta della scheda catastale dell'attiguo sub 11 P.T. in legittima titolarità del germano Omissis/alieno al pignoramento, si conferma il disallineamento riscontrato in situ, addebitando a mera approssimazione grafica il maggior sfalsamento catastale denunciato

omissis

si rinvia ai rilievi planimetrici cui all'elaborato reso

La regolarizzazione catastale del sub 7 staggito rispetto ai luoghi in situ – finalizzata all'allenamento dei dati oggettivi grafici di scheda ai luoghi legittimi - seguirà nella fattispecie la regolarizzazione urbanistica degli stessi, secondo il prospetto innanzi dettagliatamente esposto.

Si rileva infine la mancata immissione in banca dati dell' elaborato planimetrico del fabbricato; si stima la quota di oneri a carico del sub 7 per l'inserimento in banca dati della predetta documentazione catastale

ONERI CATASTALI

€ 2000: "Costi di rettifica e aggiornamento al NCEU per parziale allineamento dei dati grafici oggettivi di scheda ai luoghi privatistici e in situ, preventivamente regolarizzati sul piano urbanistico. Si include, altresì, aggiornamento del civico e la quota di oneri a carico del sub 7 per la presentazione dell'elaborato planimetrico della p.lla fabbricati 5393 attualmente inesistente. Il tutto incluso diritti catastali"

I predetti oneri sono stati opportunamente computati e detratti in fase estimativa

Unità immobiliare aduso commerciale speciale *in Maddaloni alla* ***Via Appia II Tratto nn.318 – 320 (catastalmente n.218),*** *conformemente inquadrata in* ***categoria catastale D8*** *designante:"Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", in legittima titolarità - per il diritto di piena proprietà nella quota intera - della, meglio identificata al NCEU del medesimo comune al:*

F.lio 8, p.lla5393, sub7 (exsub12/ p.lla220), cat. D8, Rendita urbana euro 9.316,00, Via Appia n. 218, Piano T

I predetti accessi hanno consentito un'esatta cognizione dei luoghi oggetto di pignoramento attraverso il rilievo metrico e fotografico di esterni, interni, accessori e pertinenze.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Precisamente si è proceduto al rilevamento di:

- *Quote plano – altimetriche interne e esterne, relazioni del bene con le unità attigue aliene e le aliquote comuni, impianto planimetrico, distributivo, natura strutturale e architettonica, numero di aperture, altezze interne, prospicienza di ogni fronte, esposizione, orientamento, affaccio prevalente, confini, accessi, superfetazioni, profilo conservativo, tecnologico, impiantistico, igienico-sanitario.*

Breve disamina della completezza della certificazione in atti:

Disamina della continuità delle trascrizioni a favore *del bene staggito, ex art.2650 c.c., ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento.*

Disamina della completezza delle formalità pregiudizievoli ultraventennali*, gravanti sul bene staggito*

Punto 1.

La documentazione di parte creditrice procedente:
- Assevera la storia traslativa del bene in un arco temporale SUPERIORE al ventennio dalla trascrizione del pignoramento Rep. 1587/2023 del 22.03.2023 avvenuta il 14.04.2023 ai nn. 14799/11663 emesso dal Tribunale di SMCV
- Garantisce la continuità delle trascrizioni, in ossequio all' art. 2650 c.c., riallacciandosi al I titolo inter vivos a carattere traslativo la cui trascrizione è ultraventennale dalla pubblicità del pignoramento:

omissis
si rinvia all'elaborato reso pag. 7 e seg.

Punto2.

La certificazione in atti garantisce inoltre la conformità formale sostanziale dell'atto di pignoramento per identificazione catastale soggettiva e oggettiva del cespite staggito, estremi identificativi della parte debitrice esecutata, identificazione di quota e diritto reale legittimamente sottoposti a esecuzione. Si rileva inoltre la correttezza formale e sostanziale delle formalità ipotecarie pregiudizievoli ultraventennali dalla trascrizione del pignoramento/2023 dettagliatamente rubricate.

Ciò premesso si conclude asserendo la completezza della certificazione notarile di parte creditrice procedente e della relativa documentazione ipo-catastale agli atti:

per identificazione del primo titolo inter vivos a carattere traslativo ultraventennale dalla trascrizione del pignoramento/2023, in ossequio al principio di continuità delle trascrizioni nell'ultra ventennio dal pignoramento ex art. 2650 cc,

per elencazione del quadro completo delle formalità ipotecarie pregiudizievoli ultraventennali dalla trascrizione del pignoramento/2023, dettagliatamente rubricate

Precisazioni anticipate in prefazione (Cfr. Elaborato peritale reso pag. 5 e seg.)

a) Incompletezze nella rappresentazione dei luoghi catastali del sub 7, oggetto di puntualizzazione ai fini dell'accertamento della consistenza legittima - sul piano privatistico - da porre in vendita
b) Precisazioni in merito alla problematica espositiva del sub 7 nella materiale separazione dal sub 9 e dal complesso commerciale di cui è parte
c) Precisazioni in merito alla perdita del diritto di parcheggio su p.lla 5576 /ex 723 aliena al pignoramento. Disamina dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio gravante sul terreno ex p.lla 723 – vincolato prevalentemente a parcheggio - trascritto propedeuticamente al rilascio di PdC n. 16/2005 per l'ampliamento della struttura commerciale di cui è parte il sub 7 staggito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

d) Precisazioni in merito agli effetti della trascrizione dell'atto ultranovennale di locazione: attesa l'opponibilità ex art. 2923 comma 1. cod. civ. del contratto di locazione ultranovennale del sub 7/P.T alla procedura, si rilevano presupposti per la liberazione dell'immobile sulla base dell'accertata viltà del canone di locazione dichiarato, ex art. 2923 comma 3. cod. civ.

Punto a)
Incompletezze nella rappresentazione dei luoghi catastali del sub 7, oggetto di puntualizzazione ai fini dell'accertamento della consistenza legittima - sul piano privatistico - da porre in vendita

Come anticipato nella breve disamina della certificazione notarile agli atti, la PORZIONE URBANA acquistata da omissis con atto del ' 91 per Notaio Palermiti comprensiva della piena proprietà di una porzione di coperture, CATASTALMENTE dal '91 in poi , ha il seguente iter:

In data 06.05.1996 - in atti solo dal 10.11.1999 - con causale variazione per fusione, ampliamento, diversa distribuzione di spazi interni e classamento e immissione di scheda planimetrica n. 2130/B.1/1996, si denuncia, alla vecchia partita 1004607, unità ad uso commerciale speciale meglio identificata al:
- f.lio 8, p.lla 220, sub 12, D8, Via Roma P.T

In medesima data, con pratica n. 136097 in atti dal 27/05/2002 e causale – Variazione per collegamento NCT - NCEU (n. 2130/B.1/1996) , il sub 12/p.lla 220 - di cui alla predetta scheda planimetrica n. 2130/B.1/1996 – viene surrogato dall' unità ad uso commerciale speciale meglio identificata al :
- f.lio 8, p.lla 5393, sub 7, D8, Via Roma P.T

Di lì in poi, con successive denunce catastali - prima per variazione toponomastica, poi per rettifica di rendita in autotutela (in quanto erroneamente sovradimensionata), - e poi con nuova variazione toponomastica d'ufficio - si perviene nel 2018 all'ultima identificazione catastale del bene sul piano soggettivo e oggettivo – conformemente richiamata dall'atto e nota di trascrizione di pignoramento -, immodificata nei dati grafici di scheda planimetrica n. 2130/B.1/1996 agli atti dal 05.06.1996. Quest'ultima, tuttavia, risulta carente sotto diversi aspetti, in quanto congela la rappresentazione del bene ai LUOGHI del '96, ANTECEDENTI la trasformazione derivante dall'ampliamento del centro commerciale. Più esattamente, i dati di scheda del sub7/P.T, in atti dal 05.06.1996, omettono:

Fusione del sub 7/p.lla 5393 con l'attiguo subalterno composto - sub 9/p.lla, 5393sub 1/p.lla 5576 – generato dall'ampliamento del centro commerciale, sui fianchi Est e Nord cortilizi dello stesso.

Parziale modifica del profilo espositivo del sub 7 per afferenza della maggior parte dei preesistenti vani luce - fronti Est e Nord cortilizi - negli interni della nuova struttura.

Demolizione del piccolo corpo servizi - estroflesso dal fianco Est del sub 7 staggito e allo stesso attribuito in proprietà esclusiva dai dati di scheda del '96 -, e assorbimento della relativa area di sedime negli interni della nuova struttura di ampliamento - sub 9/p.lla 5393 - sub 1/p.lla 5576 - aliena al pignoramento

Inoltre, i predetti dati grafici rilevano:
Erronea omogeneizzazione altimetrica del bene all'interpiano costante H ml 3,90, in luogo delle differenti altezze rinvenute in situ - conformi alla descrizione della struttura nell'atto per notaio Palermiti del '91 e allo stato di fatto di cui alla pratica urbanistica abilitativa all'ampliamento del centro commerciale /2005-2006 -
Erronea rappresentazione, sui fianchi Est e Nord interni del bene, di un'area cortilizia inedificata attualmente sopraffatta della struttura di ampliamento eretta tra 2005 e 2006 a occlusione pressoché totale dei predetti prospetti
Mancata rappresentazione delle coperture in proprietà esclusiva

Viceversa, a completamento dell'edificazione del nucleo di ampliamento, in data 18.05.2006 si provvede alla:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Denuncia a lNCEU della scheda planimetrica del nuovo subalterno composto generato- sub 9/p.lla 5393- sub1/p.lla 5576- con inequivocabile inglobamento della predetta piccola protrusione del sub 7 negli interni esclusivi della nuova struttura di ampliamento – a ciò legittimato dalla unitarietà della titolarità soggettiva su entrambi i beni in capo alla ……

In conclusione:

I dati di scheda del sub 7/p.lla 5393 staggito congelano la rappresentazione del bene ai ***LUOGHI ANTE-OPERAM*** *- pregressi all'espansione della struttura sull'area cortilizia e pertanto incongruenti e disallineati rispetto alla modifica prospettica e alla parziale modifica di consistenza cui restano assoggettati*

I dati di scheda del sub 9/p.lla 5393 + sub 1/p.lla 5576 rappresentano i ***LUOGHI POST-OPERAM*** *limitatamente alla struttura di ampliamento, incorporando la suddetta piccola superficie esclusiva/sub 7, senza tuttavia provvedere all'aggiornamento dei dati di scheda di quest'ultimo, sicché il corpo servizi resta rappresentato sia nei dati di scheda del sub7che nei dati di scheda del nuovo subalterno generato in qualità di superficie di risulta dalla demolizione dei suddetti servizi, inglobata negli interni della nuova unità.*

Orbene, DEMANDANDO AL GE OGNI ALTRA DIVERSA DETERMINAZIONE, l'esponente, dal canto proprio, ritiene che l'incongruenza privatistica generata non annulli la piena titolarità del sub 7 staggito sulla predetta cubatura in quanto - alla data di trascrizione di pignoramento/2023 - non si è provveduto all'allineamento catastale dei luoghi staggiti ai luoghi trasformati, lasciando alla titolarità esclusiva del sub 7 l'area di sedime risultante dalla demolizione del corpo servizi: pertanto, le conclusioni privatistiche di cui alla scheda del'96 prevalgono su quelle di cui alla scheda del subalterno generato, alieno al pignoramento.

N.B. Sul piano estimativo si sono per seguite le indicazione privatistiche della scheda/ sub7 agli atti dal'96

omissis

si rinvia all'elaborato reso

Per quanto concerne la specifica questione delle COPERTURE ESCLUSIVE attribuite al bene con atto per notaio Palermiti del' 91, e delle VOLUMETRIE INTERNE LEGITTIME:

Atteso che: Alla data di trascrizione di pignoramento/2023 risultano autonomamente accatastate le seguenti porzioni volumetriche insistenti sull'impianto del sub 7

- sub 13/P.I - abitazione e terrazzo a livello in proprietà esclusiva Omissis, a sormonto dei vani 1. 2. + ufficio sub 7/P.T

- sub 14/P.I - deposito e terrazzo a livello in proprietà esclusiva Omissis, a sormonto del vano 3. sub 7/P.T

Atteso viceversa che: Alla data di trascrizione di pignoramento/2023 (e a tutt'oggi), le maggiori porzioni volumetriche sovrastanti gli interpiani terranei dei vani 4.- 5 /sub 7/P.T di altezza netta interna H ml 3,90, attributi al bene dai dati di scheda/1996, NON risultano scorporate dal sub 7, giusta formazione di solaio intermedio e autonomo accatastamento

Ciò premesso:

CONIUGANDO le scarse informazioni della scheda planimetrica agli atti, con le conclusioni privatistiche inerenti la proprietà delle coperture di cui all'atto di compravendita del '91 per Notaio Palermiti, sovrapponendo il tutto alla trasformazione dei luoghi cortilizi a oriente del sub 7 e dell'attiguo terreno p.lla 723 all'origine dell'autonomo accatastamento del nuovo sub 9/p.lla 5393 + sub 1/p.lla 5576, porzione di ampliamento della pregressa struttura commerciale, e valutando altresì l'autonomo accatastamento del piccolo deposito sub 14/P.I con annesso terrazzo a sormonto del vano 3./sub 7/P.T, si conclude che: è porzione esclusiva del sub 7 terraneo staggito

- l'intera volumetria a doppia altezza della porzione baricentrica relativa ai vani 4.-5.

- le strutture di copertura- a falda e/o piane –dei vani da 4.a 8 inclusi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nessun diritto di proprietà, neanche pro-quota *spetta pertanto al bene staggito sull'attigua unità sub 14/P.I a sormonto del vano 3. - deposito e terrazzo di pertinenza - in quanto dal 2019 identificato al NCEU con autonomi dati oggettivi di classamento, alieni al pignoramento.*

Nessun diritto di passo *inoltre spetta al bene staggito sulle porzioni immobiliari limitrofe e aliene al pignoramento, su tutti i fronti perimetrali, per l'accesso alle predette coperture esclusive, anche ai soli fini manutentivi.*

Sempre sulla base delle conclusioni privatistiche di cui all'atto a rogito Notaio Palermiti anno 91, pertiene viceversa, al sub 7 staggito:
diritto di comproprietà per quote millesimali sull'androne terraneo baricentrico di accesso al fabbricato/p.lla 5393
diritto di comproprietà per quote millesimali sulla piccola corte terranea interna su cui immette l'androne (fianco Ovest/sub 7) diritto di accesso e parcheggio sulla predetta corte interna. Ciò premesso, ai fini della miglior identificazione delle:
coperture staggite *porzioni di copertura della p.lla5373 legittimamente appartenenti al sub7 in proprietà esclusiva alla data di trascrizione di pignoramento /2023*
volumetrie legittime staggite *porzioni utili interne allap.lla5373 legittimamente appartenenti al sub7 in proprietà esclusiva alla data di trascrizione di pignoramento /2023 previo raccolta delle schede planimetriche di tutti i subalterni in cui si articola la p.lla fabbricati 5393 e ricostruzione della composizione oggettiva della stessa,*
omissis
si rinvia all'elaborato reso

Punto b)
Precisazioni in merito alla problematica espositiva del sub 7 nella materiale separazione dal sub 9 e dal complesso commerciale di cui è parte. In previsione della divisione materiale e privatistica del complesso commerciale - giusta separazione del sub 7 staggito dall'attiguo sub 9/p.lla 5393 - sub 1/p.lla 5576 alieno al pignoramento e smembramento della titolarità soggettiva sui predetti beni -, si pone il problema della trasformazione delle aperture del sub 7 sui fianchi Est e Nord condivisi con il predetto bene alieno. Sul punto l'esponente ritiene che la modifica espositiva del sub 7 sia funzione delle ragioni privatistiche e della legittimità accrescitiva dell'attiguo sub 9.

In altri termini:

Le aperture legittime del SUB 7 immettenti negli "interni legittimi" dell'attiguo SUB 9 devono essere completamente tamponate, sì da garantire e consentire la piena separazione privatistica tra i due beni componenti il centro commerciale

Le aperture legittime del SUB 7 immettenti negli "esterni legittimi" dell'attiguo SUB 9, possano invocare un diritto di veduta indiretta disciplinata dalla normativa civilistica ex artt. da 900 a 906 c.c. a regolamentazione di vedute e affacci tra fondi finitimi contenute nel LIBRO TERZO (della proprietà) - TITOLO II - CAPO II - SEZIONE VII -: Delle luci e delle vedute.

Viceversa, per le aperture legittime del SUB 7 immettenti nelle "porzioni illegittime del SUB 9 - esterne o interne - non sanate sino alla data di trascrizione di pignoramento", vada invocato primariamente il diritto al ripristino della fisionomia legittima dell'apertura di scheda e/o della pratica abilitativa dell'ampliamento – PdC e relative varianti - 2005/2006 - e solo in forma gradata e subordinata il diritto di veduta indiretta: è questo il caso della superfetazione esterna edificata sine titulo urbanistico sull'area di corte del SUB 9, in aderenza al fianco Est del sub 7 staggito, attraverso la quale, attualmente, si ha accesso al vano 1./sub 7: tale manufatto occlude due legittime aperture da terra del sub 7 - denunciate nei dati grafici oggettivi di scheda '96 e altresì persistenti nella pratica di PdC e relative varianti -2005/2006 con cui si abilita l'ampliamento del centro commerciale

omissis
si rinvia all'elaborato reso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Viceversa, le ***aperture illegittime*** *del* **SUB 7** ***non sanate sino alla data di trascrizione di pignoramento*** *e immettenti nelle* **porzioni legittime del SUB 9 - esterne o interne -**, *devono essere* **completamente tamponate** *non potendo invocare alcun diritto di veduta indiretta: è questo il caso della* **porta/finestra** *aperta sine titulo urbanistico sul fianco Est del vano 8. conclusivo/sub 7, prospettante in affaccio diretto sullo spicchio terminale di area cortilizia sub 9/p.lla 5393 per poi immettersi nella contigua corte sub 1/p.lla 5576.*

Sul piano estimativo si sono perseguite le indicazione del suesposto schema di adattamento della condizione espositiva del sub 7 al distacco dal sub 9

Si rileva altresì la preesistenza di un ulteriore accesso diretto agli interni del sub 7/vano 2. dalla piccola corte Ovest, unitamente ad affacci diretti del bene sulla stessa

Infine, laddove necessario, si evidenzia la possibilità di apporto di aria e luce negli interni staggiti dalle coperture esclusive, previo apertura di lucernai

A rigore, pertanto, e in conclusione:

Per maggior chiarezza delle situazioni giuridiche, propedeuticamente alla presente vendita forzata, si consiglia il nuovo accatastamento del bene, giusta:

Indicazione dell'effettiva sagoma e consistenza del bene, al netto delle approssimazioni rappresentative della scheda del '96, e all'esito della definizione della problematica privatistica demandata al G.E. – includendo o meno l'estroflessione Est in qualità di porzione esclusiva del bene staggito (e, per conseguenza, parallela decurtazione della predetta consistenza dagli interni del sub 9)

Corretta indicazione dell'andamento altimetrico del bene, con rettifica delle H nette dell'interpiano in ciascun vano e indicazione delle H max e min per le coperture a falda

Allegatura della pianta delle coperture esclusive

Corretta indicazione oggettiva dei confini a ciascun livello, con rappresentazione tratteggiata dell'ingombro dell'attiguo sub 9/ p.lla 5393 (indicazione utile per il successivo accatastamento del sub 7, all'esito della regolarizzazione urbanistica e del materiale distacco dall'unità di ampliamento)

Punto c)

Precisazioni in merito alla perdita del diritto di parcheggio su p.lla 5576 /ex 723 aliena al pignoramento. Disamina dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio gravante sul terreno ex p.lla723 –vincolato prevalentemente a parcheggio - trascritto propedeuticamente al rilascio di PdC n. 16/2005 per l'ampliamento della struttura commerciale di cui è parte il sub 7 staggito.

Ai fini del rilascio di permesso all'ampliamento della sezione di fabbricato a destinazione commerciale acquistata da …….. con atto del '91 - comprensiva della consistenza del sub 7 preesistente, dell'attigua area di corte a oriente e dell'ulteriore terreno ex p.lla 723/mq 592 prevalentemente libero e edificabile, secondo i parametri di Zona D9 del PRGC - in data 17.12.2004 ai nn. 9119/42940, si trascrive preventivamente in favore del Comune di Maddaloni, **atto unilaterale d'obbligo edilizio** *derivante da atto del 22.11.2004, Rep.205848 per notaio Concetta Palermiti,con cui ……. nella predetta qualità di titolare unico ed esclusivo, asserve il terreno p.lla 723/mq 592 (attuale 5576) alla realizzazione del manufatto di ampliamento - attualesub9/p.lla5393-sub1/p.lla5576 –come risulta dalle superfici di progetto richiamate nell'atto e relativa nota di trascrizione e conformemente richiamate nella relazione e grafici di PdC - vincolandone sia la capacità edificatoria – devoluta per intero alla formazione della nuova struttura - che la destinazione d'uso della p.lla fondiaria, impegnata a parcheggio pubblico, privato e camminamento.*

Il tutto secondo il seguente prospetto, ALLEGATO B all'atto e alla pratica urbanistica

superficie totale disponibile particella723 (ricadente in zona"D9") = mq 592,00

superficie scoperta p.lla723 destinata a parcheggio pubblico = mq285,00

superficie scoperta p.lla723 destinata a parcheggio privato = mq180,00

superficie scoperta e libera p.lla723 destinata a camminamenti = mq100,35

superficie coperta p.lla723 destinata alla tettoia (superficie di ampliamento)=mq26,65

superficie coperta p.lla5393 destinata all'ampliamento della struttura commerciale e alla tettoia =mq233,95

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

superficie totale di ampliamento sup.lle723e5393=mq260,60 (= mq lordi 233,95 sup.lla 5393+mq26,65su p.lla 723)

omissis

Pertanto, il ***sub 7 staggito*** *- oltre a rimanere alieno ad alcun diritto di proprietà, ancorché pro-quota, sul fondo ex p.lla 723 estraneo al pignoramento - in ragione del predetto* ***atto di asservimento del terreno*** *723,* ***NON VANTA:***

Alcun diritto di uso della p.lla723*,devoluta –per suddetto obbligo edilizio –a parcheggio pubblico, privato e a camminamenti in favore esclusivo del manufatto di ampliamento - sub 9/p.lla 5393- sub 1/p.lla 5576 -*

N.B. La legittima privazione per il sub7 del corredo di parcheggio esclusivo è stata opportunamente pesata in fase di stima, in qualità di rilevante amputazione funzionale della struttura, ancor più significativa se relazionata alla destinazione commerciale all'ingrosso legittimamente espletata dal bene,anche all'indomani della divisione dal complesso.
Alcun eventuale residuo diritto di accrescimento esclusivo in proprio favore, dipendente dalla capienza edificatoria del terreno ex p.lla723/attuale 5576, devoluta per intero al manufatto di ampliamento-sub9/p.lla 5393- sub 1/p.lla 5576 -

N.B. Se ne deduce che l'iniziale implementazione plano-volumetrica del sub 7 staggito prevista dal PdC n.16 del 04.02.2005 e poi negata dalla III DIA del 08.03.2006, NON derivi dalla devoluzione della capacità edificatoria del fondo723, ma da una residua capienza della medesima p.lla fabbricati 5393di pertinenza del sub 7.

Punto d)
Precisazioni in merito agli effetti della trascrizione dell'atto ultranovennale di locazione: attesa l'opponibilità ex art. 2923 comma 1. cod. civ. del contratto di locazione ultranovennale del sub 7/P.T alla procedura, si rilevano presupposti per la liberazione dell'immobile sulla base dell'accertata viltà del canone di locazione dichiarato, ex art. 2923comma 3. cod. civ.
Attesa l'opponibilità ex art. 2923, comma 1 c.c. *del contratto di locazione del sub 7/P.T alla procedura, in ragione dell'anteriorità della data di trascrizione del relativo atto di locazione –* ***30.12.2015*** *- alla data di trascrizione del pignoramento Rep. 1587/2023 -* ***14.04.2023 - e attesa la sua validità*** *per ulteriori anni 10 e mesi 7 circa (mesi 127) a decorrere dalla prox data di udienza -* ***16.05.2024*** *- sino al legittimo termine di scadenza contrattuale –* ***29.12.2035 -*** *(complessiva durata locativa di anni 20 con decorrenza originaria dal 30.12.2015 e scadenza al 29.12.2035)*

Ciò premesso, a rigore

il bene andrebbe stimato corredato da contratto opponibile alla procedura sino al 2035, giusta applicazione di una ***consistente decurtazione percentuale al più probabile valore di mercato****,commisurata all'indisponibilità del cespite peri prossimi127 mesi e altresì alla* ***bassa e incongrua redditività*** *esplicata nel predetto periodo, in ragione della modestia del complessivo canone di locazione pattuito in € 24.000 annui con incremento annuale su base ISTAT,per un numero totale di n. 8 unità di cui:*
n.4 di natura commerciale-di cui il sub16/p.lla5072 locato solo per metà estensione-
n.1 di natura abitativa
n.3ad uso magazzino-deposito

Tuttavia:
in ragione dell'accertata "viltà" del canone di locazione registrato ex art. 2923, comma 3 c.c., per inferiorità dello stesso ad 1/3 del più probabile canone ordinario, il bene è passibile di ordine di liberazione del G.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*"L'art. 2923, comma 3, c.c. considera la locazione a canone vile "automaticamente inopponibile ai terzi (aggiudicatario e creditori) senza necessità di esperire un giudizio di cognizione ordinario nell'ambito del quale dimostrare la sussistenza degli altri e più gravosi presupposti per la pronuncia ex art.2901c.c.La pattuizione di un canone incongruo comporta, infatti, di per sé la valutazione che le parti abbiano concluso un contratto pregiudizievole nella consapevolezza di arrecare un danno ai creditori del locatore: non occorre la statuizione del Giudice di cognizione né la dimostrazione di quale fosse in concreto lo stato soggettivo dei contraenti"(**Tribunale Verona, 13/05/2020**).*

Attesa pertanto l'opponibilità ex art.2923 comma1.cod.civ.del contratto di locazione del sub7/P.T alla procedura,e DEMANDANDO OGNI ALTRA DIVERSA DETERMINAZIONE AL G.E.,l'esponente dal canto proprio:

- *ritiene sussistano tutti gli elementi per la liberazione dell'immobile sulla base dell'accertata viltà del canone di locazione dichiarato ex art. 2923comma 3. cod. civ.*
- *conformemente,insedeestimativa,haesclusoalcunapercentualeriduttivadelpiùprobabilevaloredimercato del bene*

omissis …

Diritto pieno ed esclusiva proprietà nella quota intera ***su*** *unità commerciale speciale/D8 - piano terra + coperture - F.lio 8, P.lla 5393, Sub 7, cat. D8 - Comune di Maddaloni, Via Appia II Tratto NN. 318 - 320 (catastalmente n. 218) + diritti di comproprietà su: androne terraneo comune di accesso al fabbricato e sul piccolo cortile interno/lato ovest, incluso diritto di accesso e parcheggio sullo stesso. Sub 7/P.T. Quadratura commerciale globale oggetto di stima mq.606,70+ mq. 21,83+ mq. 46,10= mq. 674,66 approssimabile a mq. 675,00.. in ditta al debitore esecutato.*

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA e Sanabilità.

Riguardo alla conformità urbanistica l'esperto designato nell'elaborato peritale in risposta al ***Quesito 5, pag.87 e seg.*** testualmente riferisce:

" A livello pianificativo comunale

Atteso che con Delibera Commissariale n. 123 del 30.07.1986 di accoglimento parziale delle osservazioni, venivano approvati:

- *Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.)*
- *Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)*
- *RUEC (Regolamento Edilizio Comunale)*

Atteso che *le relative* ***copie conformi*** *erano rilasciate-previo definitiva approvazione -con Decreto del Presidente dell'Amministrazione della Provincia di Caserta n. 660 del 23.06.1988*

Atteso che *gli* ***artt. da 38 a 51 inclusi*** *regolamentano l'attività trasformativa nelle 14 distinte Zone Omogenee* ***D*** *del territorio comunale distinte in:*

- *ZONA D1 - Centro integrato art. 38*
- *ZONA D2 Insediamenti produttivi industriali di piccola e media dimensione primaria - art. 39*
- *ZONA D3 Mercato ortofrutticolo - art. 40*
- *ZONA D4 - Foro boario e mattatoio - art. 41*
- *ZONA D5 - Attrezzature agricole consortili e non - art. 42*
- *ZONA D6 Insediamenti produttivi terziari - Centro direzionale a livello sub-comprensoriale - art. 43*
- *ZONA D7 Insediamenti produttivi turistico/alberghieri - art. 44*
- *ZONA D8 Svago - art. 45*
- *ZONA D9 - Insediamenti produttivi, industriali, artigianali, e commerciali all'ingrosso art. 46*
- *ZONA D10 Nodo di scambio intermodale - art. 47*
- *ZONA D11 Uffici doganali e terziari - art. 48*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *ZONA D12–Insediamenticommerciali-art. 49*
- *ZONA D13–Ricercas scientifica al servizio dell'attività primaria - art.50*

ZONA D14 – Attività estrattiva - art. 51

Ciò premesso, *dalla predetta data di esecutorietà del* ***PRGC.*** *vigente a tutt'oggi, la p.lla terreni 5393/ex p.lla 220,flio 8 di pertinenza del fabbricato sede del cespite staggito, è inquadrata in:*
ZONA D9 – Insediamenti produttivi, industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso la cui attività trasformativa è regolamentata dall'art. 46 NTA.
La zona D9 identifica le parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di impianti produttivi a carattere industriale manifatturiero, artigianale o commerciale all'ingrosso. In esse non è ammessa la destinazione residenziale ex novo, eccetto l'abitazione del custode
Per le sole aree centrali (aliene alla zona di pertinenza del cespite staggito) il rilascio di concessione a edificare (PdC) è subordinato alla stesura e approvazione di ***pianificazione attuativa particolareggiata.*** *Per tutte le altre l'iter abilitativo è diretto*
Per quanto detto, per il cespite staggito legittimamente edificato, come vedremo, attraverso la parziale variazione di un originario complesso di piccole unità commerciali, e alieno all'area centrale soggetta alla redazione dei PPE /piani particolareggiati di esecuzione, sono ammessi, mediante INTERVENTO DIRETTO, opere di:

- *manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia semplice e composita - come definita dall'art.3, comma 1, lettera d), D.P.R. n. 380/01- ivi incluso il cambio di destinazione anche parziale e anche in assenza di opere edili - con vincolo di conformità alle predette destinazioni - produttiva, industriale, artigianale e commerciale all'ingrosso, sostituzioni edilizie e variazioni plano- volumetriche e di sagoma nel pieno rispetto dei* ***limiti parametrici*** *di zona*

- *Non è ammesso il cambio di destinazione per uso residenziale*

- *È ammessa la costruzione ex novo su lotti liberi o di completamento su lotti insaturi ex art.3,comma1.,lettera e), D.P.R. n. 380/01*

Principali parametri edilizi in ZONA D9: *It max/indice territoriale max ammissibile = mc/mq 2,00*
If max/indice di fabbricabilità max ammissibile = mc/mq 3,00 Rc max /rapporto di copertura max ammissibile = mq/mq 1:2 Umi/unità minima d'intervento = mq.2.000

H altezza max assoluta = ml8,00
H minima assoluta = ml 1,00
Distacco minimo tra edifici = ml 10,00 (per immobili soggetti a C.E.)
Distacco minimo tra edificio e confine = ml 5,00 (per immobili soggetti a C.E.)

Vincoli imposti dal PUC
Sul piano paesaggistico la p.lla fondiaria 5393 NON gode di alcun affaccio di pregio, altrettanto il fabbricato /p.lla urbana 5393 non gode di specifico rilievo storico/artistico, né generico né specifico; parimenti non esiste alcun vincolo geomorfologico e idrogeologico, ma, dal 1988 con l'entrata in vigore del PRGC unicamente.

Interesse Archeologico per un'ampia fascia a perimetrazione della strada di accesso /Via Appia,antichissimo tracciato romano, coinvolgente ***quota parte della p.lla terreni 5393*** *(circa metà estensione), in forza del quale gli interventi aventi a oggetto* ***scavi nel sottosuolo*** *(per quel che concerne il cespite staggito, in particolare, per l'area sottesa ai vani 1.e 2.) sono soggetti a parere obbligatorio e vincolante della Soprintendenza ai Beni Archeologici di Caserta.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Interesse Monumentale per l'intero tracciato della strada di accesso/Via Appia, in forza del quale gli interventi aventi a oggetto la predetta strada sono soggetti a parere obbligatorio e vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali di Caserta

Prospetto vincoli:
La p.lla terreni 5393/f.lio 8 - Comune di Maddaloni
dal 1988 ha la seguente destinazione urbanistica e regime vincolistico:

- Rientra nella perimetrazione della ZONA D9/PRGC 1988 – Insediamenti produttivi, industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso la cui attività trasformativa è regolamentata dall'art. 46 NTA

- Rientra nella perimetrazione delle aree d'interesse archeologico generico
- L'asse viario di accesso rientra nella perimetrazione delle aree d'interesse monumentale
- NON è interessata da vincolo geomorfologico
- NON è interessata da vincolo idrogeologico –di frana e/o idraulico
Ricadeinareaalienaaqualunquevincoloambientale/paesaggisticovigente:
Vincoli paesaggistici imposti con Decreti Ministeriali L.1497/39 ora D.Lgs 42/2004
Vincoli paesaggistici imposti con art.142/D.Lgs42/2004 Parte Terza Beni Paesaggistici Titolo I Tutela e valorizzazione capo i disposizioni generali

*Pertanto, la p.lla terreni NON è soggetta a vincoli paesaggistici - **né ex L. 1497/1939 né ex L. 431/1985** - , rimanendo esclusa dal perimetro delle zone vincolate dal D.Lgs. del 22/01/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"subordinante tutti gli interventi edilizi ricadenti nel "perimetro delle zona protette" a richiesta e rilascio di parere preventivo e vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali. La p.lla resta estranea anche alle Aree Tutelate per legge – Parte III/Beni Paesaggistici - Capo II/Individuazione dei beni paesaggistici di cui all' art. 142/2004 –*
*La p.lla fabbricati di pertinenza NON è sottoposta alla **Legge 1° giugno 1939 n. 1089 e s.m.i.** in materia di Protezione delle cose di interesse artistico e storico della Nazione, rimanendo pertanto integralmente ESCLUSA dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 e D.Lgs 24/3/2006 n. 157 e succ. mod. - "Codice dei beni culturali e del paesaggio" - Parte II/BENI CULTURALI-, subordinante tutti gli interventi edilizi, a qualsiasi piano d'impalcato, a Parere vincolante e preventivo della Soprintendenza ai Beni Culturali*
La p.lla terreni ricade in zona sismica, rimanendo subordinata alla L. 02/02/1974 n. 64 «Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche»(Pubblicata nella"Gazzetta Ufficiale"del21marzo 1974, n. 76)

La p.lla fabbricati NON è sottoposta ad alcun vincolo alberghiero,di inalienabilità e indivisibilità
La p.lla terreni NON è sottoposta ad alcun diritto demaniale (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censo o livello.

La p.lla terreni e la relativa p.lla fabbricati non sono soggette ad alcun ulteriore quadro vincolistico

Oltre il suindicato quadro vincolistico, pertanto, non sussiste alcun ulteriore limitazione specifica – relativa e/o assoluta dell'attività edificatoria, normata dall'art.46 PRGC.

omissis

si rinvia ai rilievi planimetrici cui all'elaborato reso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DISAMINADILEGITTIMITA'URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli di trasferimento del bene nell'ultraventennio dal pignoramento, dall'acquisto del terreno alla sua edificazione
Indagini urbanistiche ad ampio spettro alle sezioni Edilizia Privata,Condono edilizio, Antiabusivismo
Ricerche catastali al N.C.E.U. e N.C.T. con raccolta delle schede di tutti i beni componenti la p.lla fabbricati 5393
Ricerchediretteinsituconrilevograficoefotograficodeiluoghistaggiti

si è accertato

In primis: presunta anteriorità dell'edificazione del complesso alla data spartiacque del 01 settembre 1967 Termine entrata in vigore della Legge Ponte, il cui art.10– modificando l'art.31, comma1,L.1150/1942- disponeva che, nell'ambito di tutto il territorio comunale - indipendentemente dall'appartenenza del fondo alla zona urbana o extraurbana, 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 altri termini l'inesistenza di titolo abilitativo per l'edificazione del nucleo originario del fabbricato è riconducibile verosimilmente alla suddetta anteriorità edificatoria del fabbricato alla data spartiacque del 01.09.1967, retro datazione discriminante per l'accertamento della legittimità urbanistica dei beni alieni al centro abitato, quale è certamente la zona di pertinenza del cespite staggito, a tutt'oggi ricadente in zona marginale e periferica rispetto al centro abitato.
In secundis: esistenza di un articolato iter urbanistico a corredo del processo amplificativo di una sezione di fabbricato a destinazione commerciale di cui è parte il cespite staggito - sub 7/p.lla 5393 - sub 9/p.lla 5393 – sub 1/p.lla 5576 -
PdC n.16 del 04.02.2004 prot. n.3894/890 Dir.2cronologicon. 12852 richiesto dal sig. Omissis in qualità di amministratore unico della società esecutata, ed esclusivo titolare per la quota intera del diritto di piena proprietà su una porzione di fabbricato oggetto d'intervento alla via Appia II Tratto n. 218, Comune di Maddaloni, meglio identificata al:

- *NCEU-f.lio8,p.lla5393/sub7,cat.D8*
- *NCT-f.lio8,p.lla723,mq 592*

*il tutto ricadente in **ZONA D9** del **PRGC - Insediamenti produttivi, industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso,** la cui attività trasformativa è regolamentata dall'art. 46 NTA, per:*
Lavori di ampliamento delle predetta sezione di fabbricato,a parità di destinazione commerciale, e contestuale sanatoria dell'esistente tettoia metallica ricadente sul piazzale cortilizio, a Est del sub 7, a protezione di macchinari e mezzi meccanici, il tutto secondo i grafici abilitativi –stato di fatto e di progetto-a firma dell'arch.

……

All'uopo resta vincolato al corpo di ampliamento, il terreno attiguo /p.lla 723 (attuale 5576)/ mq 592 e la relativa capacità edificatoria giusta:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio** del 22.11.2004 per notaio Concetta Palermiti in SMCV, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 17.12.2004 ai nn.59119/42940, con cui al fine di ottenere il predetto PdC per la radicale trasformazione in direzione commerciale della suindicata porzione di fabbricato, ha asservito il terreno p.lla 723/mq 592 (attuale 5576) **vincolandolo al manufatto generato, alla cui genesi amplificativa devolve interamente la propria capacità edificatoria
Altresì vincola le superfici del manufatto di ampliamento generato - ricadente su entrambi i fondi attigui p.lla 5393 e 5576 /ex 723- al seguente impiego:
superficie totale disponibile particella 723 (ricadente in zona"D9") = mq592,00
superficie scoperta p.lla723 destinata a parcheggio pubblico = mq285,00
superficie scoperta p.lla723 destinata a parcheggio privato = mq180,00
superficie scoperta e libera p.lla723 destinata a camminamenti = mq100,35
superficie coperta p.lla723 destinata alla tettoia (superficie di ampliamento) = mq26,65

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

superficie coperta p.lla5393 destinato all'ampliamento della struttura commerciale e alla tettoia = mq233,95 superficie totale di ampliamento su p.lle 723 e 5393 = mq 260,60 (= mq lordi 233,95 su p.lla 5393 + mq 26,65 sup.lla 723)

Pertanto, considerando che le predette superfici configurano la consistenza dell'unità meglio identificata al NCEU del comune di Maddaloni al sub 9/p.lla 5393 - sub 1/p.lla 5576, si conclude che il terreno 723 /attuale 5576 - sul piano urbanistico - è asservito unicamente al predetto subalterno composto derivato, escludendo alcuna relazione di servitù e/o legame pertinenziale con il sub 7 staggito.

Stato dei luoghi ante- operam

Lo stato dei luoghi pregressi all'intervento si articola in:

SUB 7/P.LLA 5393: successione di corpi di fabbrica in muratura portante di tufo di diversa volumetria, profili altimetrici e configurazione delle coperture - a solai piani e a falde in lamiera -, meglio schematizzati nei grafici di pianta e sezione allegati al PdC– ad altezza singola nella porzione iniziale e terminale del lungo impianto di base a L (vani 1. - 2.- 3. iniziali e vani 6.-7- 8- terminali), e a doppia altezza nella porzione baricentrica (vani 4.- 5.).

TETTOIA METALLICA circa 100/mq estesa prevalentemente sull'area cortilizia/p.lla 5393, in aderenza all'angolo interno N/E del sub 7

AREALIBERAEDIFICABILEinmedesimadestinazionecommerciale/ZONAD9,appartenenteallap.llafondi aria 723, estesa circa mq 592 catastali, contigua alla superficie cortilizia

Il tutto già impiegato per attività commerciale di discount commercio all'ingrosso, giusta Autorizzazione Sanitaria n.495 del 04.05.1998 e precedenti, e pertanto già dotato di infrastrutture idonee ad ospitare la funzione commerciale

Stato dei luoghi post- operam

Lo stato dei luoghi di progetto prevede l'amplificazione e adeguamento dell'attuale struttura commerciale giusta:

Formazione di una più ampia volumetria baricentrica, interna al sub 7 e articolata su due livelli, originata dalla:

realizzazione di un **solaio intermedio** divisorio della maggior volumetria dei vani a doppia altezza 4.- 5. all'origine delle genesi di un doppio interpiano

regolarizzazione del profilo a falde a copertura del corpo baricentrico - vani 4. -5. - giusta sostituzione con **solaiopianoimpraticabile**allamaggiorquotadiestradossoHml8,00,acoperturadeipredettiduevanicentrali, **prolungato** sino all'attiguo **terrazzo nord,** a sormonto del vano 3. di altezza singola, generando un ulteriore ampio ambiente al P.I ad uso **deposito** (alieno alla consistenza del sub 7)

In altri termini con PdC n. 16/2005, il sub 7 è soggetto ad una sostanziale modifica volumetrica della porzione baricentrica inerente i vani3. - 4.- 5. - giusta:

Divisione e lieve incremento delle volumetria dei vani 4.-5- in due livelli utili - I interpiano H ml 4,00 e II interpiano H ml 3,50, al netto dello spessore dei solai piani di calpestio e copertura, per una complessiva altezza lorda H ml 8,00, in conformità con l'art. 46 PRGC per la ZONA D9 di appartenenza.

Prolungamento del solaio piano di copertura anche sull'attiguo terrazzo a sormonto del vano 3./sub 7 – coinvolto nel processo trasformativo- generando un secondo livello ad uso **deposito** di H netta d'interpiano H ml 3,20, giusta contestuale demolizione del piccolo manufatto ubicato nell'angolo S/E, esteso originariamente mq 10,00

L'insieme delle predette trasformazioni genera una nuova volumetria parallelepipeda a due livelli comprensiva dei vani 3. -4.-5. – piani terra e primo – coperti da un unico solaio piano in c.a. impraticabile e forato al centro con apposito lucernaio per l'immissione di luce

Formazione di una nuova volumetria eccentrica,esterna alsub7,e parimenti articolata su due livelli,originata dalla: Realizzazione di un **corpo di ampliamento in c.a.** giustapposto al fianco cortilizio N/E del sub 7,esteso in parte sull'area di corte in parte sull'area di sedime della tettoia preesistente, che ridimensionata, sarà impiegata solo per lo smistamento di merci in arrivo e il riparo di mezzi e persone

La **nuova volumetria di ampliamento**, interamente concepita in c.a., si articola su due livelli e accoglie una Hall terranea, il gruppo dei collegamenti verticali (scala, scala mobile, montacarichi e ascensore) i servizi igienici, un deposito e un ufficio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formazione di ampia area di parcheggio pubblico e privato e superficie di camminamento sulla p.lla723 come pattuito e sottoscritto nel predetto atto unilaterale d'obbligo edilizio
L'iter abilitativo alla trasformazione del complesso, tuttavia, non ottempera le indicazioni di progetto di cui al PdC n. 16/2005, ma una serie di VARIANTIMARGINALI abilitate con n. 4 successive DENUNCE di INIZIO ATTIVITÀ:
DIA in variante del 04.03.2005
DIA in variante del 06.09.2005
DIA in variante del 08.03.2006
DIA in variante del 11.12.2006

Le predetti denunce hanno ad oggetto:

Variazioni non sostanziali del nuovo corpo di ampliamento/fronte Est**, in merito all'ubicazione dei servizi igienici, al dimensionamento e allocazione del sistema di collegamenti verticali, mentre, in particolare la **DIA in variante del 08.03.2006 rinnega l'aspirazione amplificativa del sub 7, riportandolo alla configurazione originaria:
Con il predetto titolo, nella fattispecie, il sub 7 rinuncia al summenzionato incremento di volumetria con variazione di sagoma e profilo altimetrico, lasciando invariata la legittima cubatura originariadeivani4.-5.con relative configurazioni di falda, conservando unicamente il solaio piano in c.a.di progetto a copertura dell'attiguo terrazzo fronte Nord inserito nella trasformazione dei luoghi, destinandolo a terrazzo coperto in luogo dell'uso a deposito abilitato con PdC.
*Pertanto, il corpo baricentrico a doppia altezza del sub 7 riacquista la **minor configurazione volumetrica originaria a doppia falda con interpiano unico a doppia altezza e minor cubatura complessiva**, rinunciando sia alla formazione del solaio intermedi odi progetto -all'origine della genesi di un II livello giustapposto ai vani 4.-5-che al solaio piano di copertura con lieve incremento di altezza d'imposta (H ml 7,80 circa)*

N.B. Per il terrazzo Nord /P.I in oggetto (alieno alla consistenza del sub 7 staggito e dal 2019 autonomamente accatastato al sub 14/P.I unitamente ad un piccolo deposito pertinenziale sullo stesso insistente), l'accesso in situ ha attestato la formazione di copertura in lamiera in luogo del solaio piano in c.a. e la contestuale chiusura del terrazzo per la formazione di un ampio vano utile, accessorio alla residenza.

Nello specifico con:
***DIA invariante del 04.03.2005**-lasciando immodificato il progetto di trasformazione del sub7-si denunciano varianti marginali in corso d'opera al PdC n. 16/2005, dal momento che :*
I lavori di cui al PdC n.16/2005 non hanno ancora ricevuto il Nulla Osta dalla Soprintendenza (verosimilmente per lo scavo fiondale in sottosuolo)
In fase di calcolo strutturale è emersa la necessità di apportare modifiche marginali consistenti nella diversa realizzazione della scala interna e nella riconfigurazione della tettoia con struttura metallica
***DIA in variante del 06.09.2005**- **lasciando immodificato il progetto di trasformazione del sub 7** - si denunciano varianti marginali in corso d'opera al PdC n. 16/2005 e alla pregressa DIA n. 04.03.2005 con riguardo unicamente al **corpo di ampliamento/lato Est**, nel rispetto dei valori plano-volumetrici assentiti, senza alcun ulteriore incremento di superficie coperta e dei volumi già abilitati*
***DIA in variante del 08.03.2006**- **con cui si modifica radicalmente il progetto di trasformazione del sub 7** come sopra descritto:la predetta denuncia di variante marginali in corso d'opera al PdC n. 16/2005, alle pregresse DIA n. 04.03.2005 e DIA del 06.09.2005, produce una **riduzione dei valori plano-volumetrici assentiti** in quanto si rinuncia all'amplificazione del corpo baricentrico del sub 7.*
***DIA in variante del 11.12.2006**- lasciando immodificato l'assetto originario del sub 7 - si denunciano ulteriori varianti marginali in corso d'opera al PdC n.16/2005, alle pregresse DIA n. 04.03.2005, DIA del 06.09.2005, DIA del 08.03.2006 riguardo unicamente il corpo di ampliamento/lato Est, nel rispetto dei valori plano-volumetrici assentiti, giusta aggiunta del corpo servizi in estroflessione dalla volumetria di ampliamento*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'iter abilitativo risulta corredato da rilascio di:

Collaudo statico riferito alle strutture in conglomerato cementizio dell'edificio di ampliamento-sub9/p.lla5393 + sub1/p.lla5576- a firma dell'ing. ……, datato il 24.04.2006, depositato al Genio Civile di Caserta il 28.04.2006 al prot. n. 2006.0377197, trasmesso con nota dell' 11 07.2006 prot. n. 13548/3051 Direz. 2.

***Certificato di agibilità parziale** dell'edificio di ampliamento - sub 9/p.lla 5393 + sub 1/p.lla 5576 -seguente la richiesta prot. n. 20905/4954 Dir. 2 dell'11.07.2006, rilasciato il 21.09.2006 con prot. 27504 Direz. 2*

Comunicazione di ultimazione lavori limitatamente all'edificio di ampliamento - sub 9/p.lla5393 + sub 1/p.lla 5576 - eseguiti in conformità ai titoli permissivi".
Per il compendio staggito e lo specifico SUB7/P.T, 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 37D.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 ulteriore ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile, né l'effettivo compimento del progetto originario né la dichiarazione di chiusura lavori nell'attuale configurazione rinvenuta in conformità all'intero iter abilitativo.*

DISAMINALEGITTIMITÀURBANISTICASUB7STAGGITO

Ai fini della disamina di legittimità urbanistica dei luoghi staggiti e della comprensione delle entità trasformative rinvenute all'interno dello specifico sub 7/P.T. staggito, il temine di confronto è tra:
Grafici dell'intero iter abilitativo, con particolare riguardo allo STATO DÌ FATTO e DÌ PROGETTO di cui al PdC n.16/2005 e alla DIA IN VARIANTE del 08.03.2006 che recupera l'originaria configurazione plano-volumetrica del sub7, lasciando la invariata nell'ultimo titolo abilitativo – DIA IN VARIANTE dell'11.12.2006
Grafici stato dei luoghi in situ/2023-2024 all'atto dell'accesso
Grafici stato dei luoghi catastali
***Dalla sovrapposizione dei luoghi in situ ai predetti grafici abilitativi** inerenti lo specifico SUB 7 staggito - A PARITÀ di destinazione d'uso, perimetrazione, sagoma, quadratura netta interna del nucleo originario, configurazione plano-volumetrica e altimetrica, accessi, altezza di piano e altezze d'interpiano, e A MENO di talune approssimazioni rappresentative nei grafici di pianta, sezione e prospetto allegati all'iter urbanistico abilitativo, si rileva unicamente: Lieve difformità distributiva interna per Eliminazione e/o aggiunta di talune tramezzature interne- vano 1. con decremento della zona uffici e vano 8. terminale*
Parziale modifica del sistema portante murario sub7derivante da: Variazioni della muratura Est portante di confine tra vano5.e sub9 derivante da: lieve riduzione di sezione muraria utile trasformazione delle due finestre interne in aperture da terra
Variazioni della muratura Est portante di confine tra vano 6. e vano7. derivante da: apertura di finestra interna nello spessore murari o portante
Disallineamento tra luoghi in situ e luoghi di progetto derivante da: posizionamento e spessore della muratura separatoria vano 7. - vano 8.: il vano 7 dei luoghi urbanistici presenta maggior lunghezza rispetto ai luoghi in situ - Lu ml5,75 contro Lu ml4,25 riscontrati in situ (per conseguenza il successivo vano 8. attesta minor lunghezza dei luoghi in situ); inoltre la predetta muratura divisoria denunciata attesta minor sezione rispetto ai luoghi in situ – Sp. ml0,30 circa dichiarati in luogo di Sp. ml 0,73 circa rinvenuti - e non presenta varchi interni di collegamento
Per il vano 7. si rileva inoltre la traslazione dell'ampia apertura da terra architravata afferente al sub 9 dal fianco nord, il contestuale ampliamento di luce da La ml circa 2,30 denunciati a ml 2,80 in situ e la trasformazione fisiognomica del varco murario da apertura da terra in vano finestrato e munito di vetro
Variazione della muratura Est portante di confine tra vano 2. e sub9. derivante da: Chiusura delle due aperture preesistenti e apertura di un unico varco architravato baricentrico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Parziale modifica prospettica fronte Est vano 8. terminale per Apertura di porta/finestra in afferenza diretta allo spicchio cortilizio terminale del sub9/p.lla 5393

N.B. La variazione della muratura Est portante di confine tra vano 3. e sub 9. nell'area destinata a zona servizi esclusivi dell'unità staggita, derivante da chiusura delle due piccole aperture e formazione di un unico varco architravato baricentrico, è oggetto dell'ultima DIA INVARIANTE del 11.12.2006: pertanto la modifica abilitata con giusto titolo

*In merito alla **retrodatazione** delle predette variazioni: Unicamente per la parziale variazione del sistema strutturale murario del SUB7 non può non ipotizzarsi la **contestualità** della stessa alla **fase esecutiva** dei lavori di edificazione e completamento dell'ampliamentocommerciale-2005-2006.*
*Pertanto, assunta l'inesistenza di titoli abilitativi POSTUMI al rilascio dell'ultima DIA IN VARIANTE dell'11.12.2006, atteso altresì il rilascio di **certificato di agibilità parziale dell'attiguo edificio di ampliamento** - sub9/p.lla 5393 + sub 1/p.lla 5576 - seguente la richiesta d prot. n. 20905/4954 Dir.2 dell'11.07.2006 rilasciato il 21.09.2006 con prot.27504 Direz. 2- in qualità di titolo di legittimazione in extremis delle modifiche ritenute tollerabili relativamente al bene alieno al pignoramento*

***– non può concludersi per l'abilitazione di fatto delle parziali variazioni strutturali inerenti il SUB 7,** in quanto l'unità staggita nel processo trasformativo e amplificativo dei luoghi viene rappresentata sostanzialmente aliena ad alcuna variazione strutturale. avendo conservato l'impianto architettonico, prospettico e divisorio originario.*
A riguardo si rammenta che l'intervento edilizio come configurato nell'ultimo e riassuntivo titolo abilitativo, autorizza la formazione di una struttura di ampliamento in cemento armato, semplicemente accostata alla preesistente muratura portante/SUB 7 con preposto giunto di dilatazione. Sul piano meramente statico, pertanto, la struttura muraria del sub 7 -in linea di principio - NON è coinvolta nel processo di edificazione del bene attiguo. Per tale ragione, le variazioni riscontrate alle murature del sub 7– retrodatabili alla fase esecutiva dei lavori di ampliamento e fusione del sub7 con il sub9, in qualità di ulteriori varianti in corso d'opera non corredate da titolo, permangono a tutt'oggi in condizioni di illiceità sul piano urbanistico e strutturale.
Si presume che al medesimo periodo siano retrodatabili le ulteriori modifiche rilevate, ma in assenza di altra documentazione diversamente comprovante, si anticipano alla data di accesso 2023
In merito alla sanabilità urbanistica ex post delle modifiche rinvenute:
Atteso che:
***Dal 1988 a tutt'oggi**, sul piano urbanistico, ai fini della verifica della doppia conformità normativa – è esecutivo il PRGC a regolamentazione dell'attività trasformativa sull'intero territorio comunale*
L'attività trasformativa per LA ZONA D9 in cui rientra il cespite staggito è disciplinata dall'art 46 NTA ammettente interventi sino alla ristrutturazione edilizia semplice e composita con variazioni di sagome e ampliamenti plano- olumetrici"neilimitidellacapienzaedificatoriadelfondo"comedefinitidall'art.3,comma1, lettera d) DPR 380/2001 -fermo restando il vincolo destinativo tra le funzioni indicate /commerciale, artigianale e produttiva all'ingrosso -, nonché costruzioni ex novo come definite dall'art. 3,comma1, lettera e)DPR 380/2201, per lotti liberi e non asserviti

Sul piano urbanistico
La variazione del sistema strutturale è sempre ammissibile potendo annoverarsi, sul piano urbanistico, in un intervento minore di ristrutturazione edilizia semplice non interferente con il computo delle superfici max ammissibili, in ogni caso non comportante incremento di volume tria utile oltre i limiti assentiti dal rilascio dei predetti titoli e pertanto ragionevolmente sanabile in accertamento di doppia conformità ex art.36 DPR 380/2001,sussistendo doppia congruenza degli illeciti alla NTA vigente in entrambe le epoche (2005- 2023), giusta deposito sismico in sanatoria per la verifica statica dell'esistente, alla luce della normativa antisismica.
Per tutti gli altri illeciti minori - parziali variazioni prospettiche interne e diversa distribuzione di spazi interni - si prevede parimenti sanatoria ordinaria ex art. 37DPR/380/2001, sussistendo doppia conformità degli illeciti alla NTA vigente in entrambe le epoche (2005- 2023)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sul piano privatistico

La variazione prospettica del vano 8. terminale/fronte Est - sempre ammissibile sul piano urbanistico in qualità intervento di minore di ristrutturazione edilizia semplice – NON è viceversa ammissibile sul piano privatistico nella prospettiva dello smembramento della titolarità soggettiva sui due subalterni. Non risultando sanata per via ***ordinaria alla data di trascrizione di pignoramento,*** *non può invocarsi, a parere dell'esponente neanche il diritto di veduta indiretta, dovendosi prevedere la totale occlusione*

Infine, una volta effettuata la sanatoria ordinaria del bene secondo il prospetto su indicato,deve provvedersi alla:

Denuncia di frazionamento materiale del complesso commerciale,giusta separazione amministrativa e materiale del sub 7 staggito - ***come perimetrato nei dati di scheda del '96*** *- dall'attigua struttura di ampliamento meglio identificata nel subalterno composto- sub9/p.lla 5393 + sub1/p.lla5576-e riacquisizione nelle consistenze esclusive del sub7 della piccola cubatura di scheda, estroflessa dal corpo principale fronte Est, e inglobata nella volumetria di ampliamento del sub 9.*

N.B. DEMANDANO AL GE OGNI ALTRA DIVERSA DETERMINAZIONE

si ritiene che l'incongruenza privatistica generata per:

Mancato aggiornamento dei dati di scheda del sub 7 staggito all'indomani dell'ampliamento della struttura commerciale, segnalando - con preposto accatastamento-la riduzione di superficie complessiva del sub7per frazionamento e cessione della piccola estroflessione Est esclusiva (destinata originariamente ai sevizi) negli interni utili del sub 9 generato

Contestuale immissione in banca dati del solo subalterno composto, designante l'unità di ampliamento nelle cui consistenze, viceversa, è denunciato l'inglobamento della predetta superficie

NON ANNULLI LA PIENA TITOLARITÀ DEL SUB7 STAGGITO SULLA PREDETTA CUBATURA

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

Si accerta contestualmente l'impossibilità d'invocazione del combinato disposto dell'art.46, comma 5 D.P.R.380/2001 e art. 40, comma 6. L. 47/85, ai fini della sanatoria straordinaria degli illeciti rinvenuti (in ogni caso sanabili ordinariamente) 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 (mc750)

Inesistenza di alcun di regime vincolistico specifico d'inedificabilità relativa e/o assoluta imposto antecedentemente al predetto illecito maggiore

Di contro si rileva:

Incongruenza rispetto ai limiti temporali previsti dai tre condoni, per posteriorità della data di accertamento dell'ultimazione delle opere abusive /2019 e il termine ultimo per il completamento al rustico delle stesse, stabilito inderogabilmente da ciascuno dei tre condoni invocabili al 1983, 1993, 2003, ai fini dell'ammissione alla sanatoria

Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie rispetto alle date di entrata in vigore dei tre condoni-1985,1994, 2003 -: specifica incongruenza temporale tra data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono L. 326/2003 - 31.03.2003 - e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene, coincidente con la data d'iscrizione d'ipoteca volontaria del ***11.04.2014*** *ai nn. 19411/872derivante da* ***atto di mutuo fondiario*** *del* ***03.04.2014****Rep.245143 Racc. 36386 per notaio Concetta Palermiti* ***in favore di*** *…….* ***contro*** *F a* ***garanzia*** *delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale €450.000 per un totale € 900.000 al tasso d'interesse annuo5,16 %, da restituire in anni 15°* ***a carico*** *del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sul SUB7 in premessa*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROSPETTO DÌ SANABILITÀ EX POST SUB7/P.T

Attesa la sanabilità ordinaria di tutti gli illeciti rinvenuti, ai fini della regolarizzazione urbanistica del sub7,alla luce del quadro normativo suindicato, si computano i costi delle seguenti procedure abilitative obbligatorie:

ONERIURBANISTICI

€10.000: Oneri di regolarizzazione urbanistica previo:

Accertamento di doppia conformità di tutte le **illiceità** di cui alla precedente disamina (parziale difformità strutturale e prospettica interna, e parziale difformità distributiva) in qualità di modifiche sanabili ex post in regime ordinario ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, incluso sanzione amministrativa, stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC corredata da documentazione grafica, fotografica e relazione descrittiva finalizzata all'accertamento della piena rispondenza - sul pianoplano-volumetricocomplessivo-deiluoghiinsituailuoghidell'iterabilitativodicuialPdCn.16del04.02.2005 e alle successive quattro DIA IN VARIANTE

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 per la verifica delle **condizioni di staticità** derivanti dalle riscontrate variazioni strutturali in corso d'opera

Il tutto comprensivo di:

Pratica geologica penetro metrica

Pratica strutturale – calcolo strutturale e verifica antisismica-

Rilevamento architettonico;

Collaudo statico;

Diritti di segreteria;

Denuncia di frazionamento materiale del complesso commerciale, giusta separazione amministrativa e materiale del sub 7 staggito - **come perimetrato nei dati di scheda del'96** - dall'attigua struttura di ampliamento, meglio identificata nel subalterno composto - sub 9/p.lla 5393 + sub 1 /p.lla 5576- e riacquisizione nelle consistenze esclusive del sub 7 della piccola cubatura di scheda deputata ai servizi igienici, estroflessa dal corpo principale fronte Est e attualmente inglobata nella volumetria di ampliamento del sub 9.

IMPORTO TOTALE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEI LUOGHI STAGGITI = **€10.000**

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

Ipredettionerisonostatipuntualmentecomputatiinfaseestimativa,epostiacaricoeindecurtazionedelpiùprobabilevalore di mercato dell'unità oggetto di pignoramento

SEGUE DOCUMENTAZIONE DÌ LEGITTIMITÀURBANISTICAPRINCIPALI ATTI DELL'ITER ABILITATIVO

omissis

si rinvia all'elaborato reso da pag.113, 114 e seg.

In ordine all'identificazione catastale, ubicazione, difformità catastali e sanabilità concernenti il cespite pignorato si rinvia integralmente alle risultanze dell'elaborato peritale reso dall'esperto designato Arch. Paola Miraglia, depositato in atti, che forma parte integrante e sostanziale del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROVENIENZA

In ordine alla provenienza del compendio immobiliare pignorato, l'esperto estimatore, *in risposta al quesito:* Giudizio inerente la "Completezza della documentazione depositata dal creditore procedente" *pag. 7 e seg.* dell'elaborato peritale reso, riferisce:

La documentazione di parte creditrice procedente:

Assevera la storia traslativa del bene in un arco temporale SUPERIORE al ventennio dalla trascrizione del pignoramento Rep. 1587/2023 del 22.03.2023 avvenuta il 14.04.2023 ai nn. 14799/11663 emesso dal Tribunale di SMCV

Garantisce la continuità delle trascrizioni, in ossequio all'art.2650 c.c., riallacciandosi al I titolo inter vivos a carattere traslativo la cui trascrizione è ultraventennale dalla pubblicità del pignoramento:

La consistenza immobiliare è pervenuta alla società esecuta

n forza dei seguenti Atti e Fatti:

Atto di compravendita del 31.12.1991 Rep. 34684 Racc. 2434 per notaio Concetta Palermiti in Sant'Antimo, registrato a Caserta il 20.01.1992 al n. 1930, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 30.01.1992 ai nn. 5476/5050 con cui i 3 soggetti successibili tra i legittimi coeredi di Omissis - coniuge superstite e 2 su 4 figli - giusta denuncia di successione ab intestato apertasi ab intestato a Maddaloni il 5.07.1967 registrata presso l'Ufficio del Registro di Maddaloni il 18.10.1967 e rubricata al n. Rep. 46, Vol. 137, seguita da atto di stralcio di quote e rinunzia per notaio Alfonso Basile del 17.05.1968, registrato Maddaloni il 05.06.1968 al n. Rep. 729, Vol. 133 – e precisamente:

Omissis (coniuge superstite)/1906 per il diritto di usufrutto nella quota di 1/3 dell'intero;

*Omissis (figlio)/1936 per il diritto di nuda proprietà nella quota di 1/6 dell'intero(= 2/3di1/3*1/2 =2/9 *1/2 =2/18 =1/6) e per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/3 dell'intero (2/3 dell'intero*1/2)*

*Omissis (figlio)/1938 per il diritto di nuda proprietà nella quota di 1/6 dell'intero (=2/3di1/3*1/2=2/9*1/2 = 2/18 =1/6) e per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/3 dell'intero (2/3 dell'intero*1/2)*

ciascuno per i propri diritti e tutti solidalmente per l'intero, con tre distinte compravendite alienano ai tre germani Omissis;

omissis /1963- acquirente in regime di separazione patrimoniale

omissis/1967- acquirente in regime di celibato

omissis/1968- acquirente in regime di nubilato

il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sull'intero fabbricato in Maddaloni alla Via Appia II Tratto n. 218 /ex p.lla 220/attuale 5393 e sui due terreni laterali p.lla 721 e ex p.lla 723/attuale 5576 -, rispettivamente a Ovest e a Est del fabbricato in oggetto

Nella fattispecie: Con la compravendita trascritta in data 30.01.1992 ai nn. 5476/5050, Omissis acquista il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera, nel predetto regime di celibato, su:

Appezzamento di terreno in agro Maddaloni alla via Appia riportato al NCT del medesimo comune alla partita 9560, f.lio 8, p.lla 723, mq 592, seminativo di classe 3, RD Lire 22496, RA. Lire 11248

Porzione di fabbricato in Maddaloni alla via Appia n. 272 - alla partita 2301, f.lio 8, p.lla 220:

Sub 1/B, C2, P.T, via Appia II tratto n. 218, Sub 1/C, C2, P.T, via Appia II tratto n. 218

Diritti paria ½ dell'intero sul cantinato interrato: *Sub5, C2, P. S1, Via Appia II tratto n.218*

Resta di proprietà esclusiva di Omissis

L'area di pertinenza del fabbricato posta ad Est dello stesso, compresa tra il fabbricato e la p.lla terreni 723dallo stesso acquistata con l'atto in oggetto

I terrazzi e le coperture dei capannoni terranei ad uso deposito identificati al sub1/B – per la precisione le coperture del reparto lavorazione e deposito retrostante

N.B. Restano PARTI COMUNI ai 3 germani Omissis:

L'androne terraneo di accesso al fabbricato

Il cortile interno

Diritto di accesso e parcheggio al cortile interno (lato Ovest)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si accerta che:
L'atto di compravendita del 31.12.1991in premessa è garanzia di continuità ultraventennale delle trascrizioni sulla quota intera di piena proprietà in favore della parte debitrice esecutata, in qualità di I atto inter vivos di natura traslativa e derivativa la cui trascrizione del 30.01.1992 ai nn.5476/5050 è ultraventennale rispetto alla pubblicità del pignoramento Rep. 1587/2023 per cui si interviene - 14.04.2023 ai nn. 14799/11663 –

Nel 2008,
i diritti di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sul compendio acquistato nel'91dal sig. Omissis, in qualità di bene personale – antecedentemente il matrimonio, tra l'altro contratto in regime di separazione patrimoniale -, e più esattamente sulle due unità catastali (di cui una composta)di natura commerciale speciale, derivate dalla radicale trasformazione dei luoghi in premessa e meglio identificate al NCEU del medesimo comune, rispettivamente al: F.lio 8, p.lla 5393/sub7, cat.D8, Rendita urbana euro 9.316,00ViaAppian.218PianoT; F.lio 8, p.lla 5393/sub9 - p.lla 5576/sub1, cat.D8, Rendita urbana euro3.000,Via Appia n.218 Piano T-I- II vengono interamente trasferiti alla società Omissis con sede in Maddaloni (CE) codice fiscale 01000140614, giusta ***atto di conferimento in società*** *del* ***10.06.2008*** *Rep. 229724, Racc. 25209 per notaio Concetta Palermiti in SMCV, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 03.07.2008 ai nn. 31078/21454*

La ***parallela raccolta*** *dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali del sig. Omissis- dante causa dell'attuale debitrice esecutata - ha consentito, inoltre, di accertare:*

La ***correttezza*** *della predetta* ***compravendita del 1991,*** *effettuata in regime di celibato, avendo i sigg.ri omissis contratto matrimonio successivamente, in data 27.02.1993, tra l'altro in regime di* ***separazione patrimoniale*** *regolarmente annotato a margine dell'estratto stesso, in forza del diritto di famiglia post - riforma del '75*

In qualità di ***bene personale*** *il cespite viene conferito nella società omissis nel* ***2008,*** *successivamente nel* ***2014*** *assoggettato a* ***ipoteca volontaria*** *dall'inadempienza dei cui obblighi nasce il* ***pignoramento*** *del* ***2023.***

Vincoli e Oneri Giuridici Gravanti sul Bene
In ordine all'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, pag. 163 e seg. Quesito n. 7, 8, e 9 dell'elaborato peritale l'esperto riferisce:
" *... omissis*
Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli effettuate dall'esponente nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione di pignoramento del 14.04.2023 ai nn. 14799/11663 - derivante da atto giudiziario del22.03.2023 Rep.1587/2023 emesso dal Tribunale di SMCV – e di seguito sintetizzate – note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro il soggetto esecutato a carico del bene in oggetto – attestano che, alla data della stesura della presente relazione, l'unità staggita risulta libera da pesi di qualsiasi natura, ***ad eccezione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli*** *di seguito dettagliatamente elencate:*

Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria *del* ***11.04.2014*** *ai nn. 19411/872 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare - derivante da* ***atto di mutuo fondiario*** *del* ***03.04.2014*** *Rep. 245143 Racc. 36386 per notaio Concetta Palermiti a favore di Banca di Credito Popolare Scpa, sede in Torre del Greco codice fiscale 00423310630 contro Omissis società esecutata sede in Maddaloni capitale € 450.000,00 totale € 900.000,00 durata 15 anni* ***a carico*** *del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sull'unità immobiliare in Maddaloni alla Via Appia n.218 II Traversa, Piano terra (già catastalmente Via Roma), categoria catastale D8 designante:"Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", meglio identificata al NCEU del comune di Maddaloni al: F.lio 8, p.lla 5393, sub7(ex sub12/p.lla220), cat.D8, Rendita urbana euro 9.316,00 Via Appia n.218 Piano T*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nota di trascrizione di contratto di locazione ultraventennale *del* **28.01.2016** *ai nn.2801/2282 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare derivante da* **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** *del* **29.12.2015** *Rep. 248538 Racc. 38828 per notaio Concetta Palermiti (parzialmente rettificata- limitatamente alle lettere"b"e"h"aventi a oggetto clausole inerenti la p.lla5072 aliena al cespite staggito con nuova iscrizione del 02.03.2016 ai nn. 6785/5213, appresso esaminata, derivante da nuova scrittura privata con sottoscrizione autenticata del02.02.2016 Rep. 248707 Racc. 38963 per medesimo notaio Palermiti) in favore di omissis (conduttore) contro omissis (locatario) a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera - INTER ALIA- sull'unità immobiliare in Maddaloni alla Via Appia n. 218 II Traversa, Piano terra (già catastalmente Via Roma), categoria catastale D8 designante: "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", meglio identificata al NCEU del comune di Maddaloni al: F.lio8, p.lla5393, sub7 (ex sub12/p.lla 220), cat.D8, Rendita urbana euro 9.316,00 Via Appia n.218 Piano T*

Nota di trascrizione di contratto di locazione ultraventennale *del* **2.03.2016** *ai nn. 6785/5213 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare derivante da* **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** *del* **02.02.2016** *Rep. 248707 Racc. 39963 per notaio Concetta Palermiti in favore di omissis(conduttore) contro omissis (locatario) a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera - INTER ALIA - sull'unità immobiliare in Maddaloni alla Via Appia n. 218 II Traversa, Piano terra (già catastalmente Via Roma), categoria catastale D8 designante: "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", meglio identificata al NCEU del comune di Maddaloni al: F.lio8, p.lla 5393, sub7 (ex sub12/p.lla 220), cat.D8, Rendita urbana euro 9.316,00 Via Appia n.218 Piano T*

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare ***del 14.04.2023 ai nn.14799/11663*** *presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto giudiziario del 22.03.2023 Rep. 1587/2023 emesso dal Tribunale di SMCV e richiesto dallo studio legale ….. per conto di POP NOPLS 2020 Srl con sede in Roma codice fiscale 14859551005 contro società esecutata, a carico della consistenza immobiliare censita in catasto con i seguenti dati: F.lio 8, p.lla 5393, sub7(ex sub12/p.lla220), cat.D8, Rendita urbana euro 9.316,00 Via Appia n.218 Piano T*

Si conclude asserendo che: ***l'atto di pignoramento è formalmente e sostanzialmente corretto***

Prospetto Condominiale: si rimanda alla risposta al Quesito10 cui all'elaborato peritale reso.-Spese digestione dell'immobile staggito

Prospetto Vincoli Urbanistici:si rimanda alla risposta al Quesito 5 cui all'elaborato peritale reso. - Regolarità Urbanistica

In merito alle 2 SEZIONI di quesiti su indicati, la scrivente assevera con certezza:
SEZIONE A:
NON esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente tra quelli indicati nella sezione A
SEZIONEB:
Gli oneri e vincoli indicati nella sezione B, al momento, NON sono stati cancellati né regolarizzati nel contesto della presente procedura, né i relativi oneri detratti dal più probabile valore di mercato del bene

SUSSISTONO AD OGGI:
Lievi difformità urbanistiche Difformità catastali

Resteranno a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del bene staggito - l'ONERE della rettifica delle illiceità urbanistiche e degli aggiornamenti catastali in premessa, come analiticamente dettagliato nei paragrafi precedenti e nelle detrazioni per la determinazione del valore base d'asta dell'unità negoziale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

omissis

Né il fondo al foglio8, p.lla terreni 5393del NCT del comune di Maddaloni né tanto meno il fabbricato di pertinenza del SUB 7 staggito su di esso insistente - al NCEU medesimo foglio 8, p.lla 5393 - ricadono su SUOLO DEMANIALE.

Né il fondo al foglio8, p.lla terreni 5393 del NCT del comune di Maddaloni né tanto meno il fabbricato di pertinenza del SUB7staggito su di esso insistente - al NCEU medesimo foglio8, p.lla 53934 – ricadono su area gravata da ***censo, livello o uso civico.***

Il tutto come pervenuto all'esecutata con il sopra citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato nella perizia di stima dell'Arch. Paola Miraglia, depositata in atti e a cui si rinvia, l'elaborato reso *forma parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.*

Spese di Gestione, manutenzione e condominiali

Non risulta esistere amministrazione condominiale formalmente costituita.

Stato di Occupazione dell'immobile

In ordine allo stato di occupazione, come riferisce l'elaborato peritale reso Quesito 6, pag.157 e seg., rileva quanto segue:

"… All'atto dell'accesso il sub7/p.lla5393 staggito, unito di fatto al sub9/p.lla5393 + sub1/5576 – insieme ad altre 6 unità porzioni della distinta p.lla 5072, risultava condotto in locazione dalla società Omissis … in virtù di atto ultranovennale di locazione, ben anteriormente la trascrizione del pignoramento Rep. 10924/2020 per cui si interviene, risalente al 21/01/2021 ai nn. 1847/1286 Più esattamente il contratto di locazione ha ad oggetto i 2 subalterni a destinazione commerciale speciale D8 porzioni della p.lla 5393 e 5576 del fabbricato alla via Appia II Tratto, catastalmente nn. 218 e 227, e 6 subalterni – di cui n. 2 a destinazione commerciale speciale D8,n. 3 ad uso magazzino C2 e n. 1 ad uso abitativo A2, porzioni della p.lla 5072 alla via Appia II Tratto, catastalmente n. 316, e precisamente:

F.lio8,p.lla5393,sub7,cat.D8,Via Appia II Tratto n.218, Piano T
F.lio8,p.lla5393,sub9 -p.lla5576,sub1,cat.D8,Via Appia II Tratto n.227, Piano T-I
F.lio8,p.lla5072,sub8,cat.A2,Via Appia n. 316
F.lio8,p.lla5072,sub9,cat.C2,mq114,Via Appia n.316
F.lio8,p.lla5072,sub10,cat.C2,mq54, Via Appia n.316
F.lio8,p.lla5072,sub12,cat.C2,mq76,Via Appia n.316
F.lio8,p.lla5072,sub15,cat.D8, Via Appia n. 316
F.lio8,p.lla5072,sub16,cat.D8,Via Appia n. 316

*Il canone di locazione per l'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE è stabilito in euro 24.000,00 (euro ventiquattromilavirgolazero) annue da pagarsi, senza interessi, in rate mensili anticipate di euro 2.000,00 (euro duemilavirgolazero)ciascuna. Il predetto contratto stabilisce una durata locativa del complesso di beni ad uso commerciale di anni 20 a decorrere dal 30.12.2015 al 29.12.2035, non rescindibile anticipatamente dalla parte locataria, ma solo dal conduttore per gravi e motivate ragioni. Attesa l'**opponibilità ex art. 2923comma 1. c.c.** del predetto contratto alla procedura, in ragione dell'anteriorità della data di trascrizione dell'atto di locazione in premessa - 30.12.2015 - alla data di trascrizione del pignoramento Rep. 1587/2023-14.04.2023-eattesalasuavaliditàperulteriori anni10 e mesi 7 circa (mesi 127) a decorrere dalla prox data di udienza - 16.05.2024 - sino al legittimo termine di scadenza contrattuale – 29.12.2035 - (complessiva durata locativa di anni 20 con decorrenza originaria dal 30.12.2015 e scadenza al 29.12.2035), al fine di consentire al GE e all'aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art.2923, terzo comma, cod. civ.– per inferiorità del canone registrato e dichiarato ad 1/3 del più probabile canone ordinario,*
l'esponente procede alla verifica della congruità del canone di locazione dichiarato tenendo conto che il quantum denunciato inerisce la redditività annuale dell'intero compendio per un totale di n. 8 unità complementari sul piano funzionale, di cui una sola oggetto di pignoramento;
omissis
si rinvia all'elaborato reso da pag.159, 160 e seg.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

...

Il più probabile canone di locazione del solo sub 7 P.T - quale parte di un più ampio complesso commerciale sinergico corredato dall'unione di fatto all'attiguo sub 9/p.lla 5393 e altresì al sub 1/p.lla 5576 e dall'apporto funzionale degli altri 6 beni ricadenti sup.lla 5072- in condizioni ordinarie di locazione (libero mercato)- è 5.900 €/mese.

... omissis

Si conclude accertando l'INCONGRUENZA del canone locatizio dell'intero compendio e del presunto canone attribuibile al solo SUB7, in quanto il solo bene staggito - nella riscontrata condizione di appartenenza ad un più ampio contesto commerciale e locato al MEDIO canone unitario registrato per la zona di appartenenza -, restituisce da solo una redditività tripla rispetto all'intero compendio (ulteriori 7 unità di cui 3 fabbricati commerciali, 3 depositi e 1 abitazione) dichiarata in €/mese 2.000
*Inoltre, la max aliquota reddituale locativa imputabile al solo sub 7 – in qualità di porzione maggiormente produttiva del più ampio complesso- €/mese1.000 – è inferiore ad 1/3 del più probabile canone ordinario - 1/3 * €/mese 5.900 = €/mese 1.966*
Si conclude accertando:
Incongruenza del canone cumulativo registrato
Incongruenza della max aliquota imputabile al sub7 nella misura di1/2 dell'intero canone
Viltà del canone di locazione registrato ex art.2923, terzo comma, cod. civ., per inferiorità del canone registrato e dichiarato ad 1/3 del più probabile canone ordinario

Prezzo a base d'asta e Offerta Minima

Il prezzo a base d'asta, al netto delle riduzioni proposte dall'esperto *per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto e delle decurtazioni per difformità urbanistiche riscontrate, è fissato* ***in euro 410.000,00*** *(dicesi quattrocentodiecimila/00 (Cfr. Relazione peritale in atti pag 167 e seg.)*
L'offerta minima di acquisto *(prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto)* ***è fissata in euro 307.500,00*** *(dicesi centoventiquattromilacinquecento/00).*

Modalità della Vendita Telematica

Il **gestore della vendita telematica** è la società Edicom Finance S.r.l. S.U. **il portale** del gestore della vendita telematica è il *sito* www.garavirtuale.it. **Il referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Condizioni Generali della Vendita

Le offerte di acquisto devono essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il ***modulo web "Offerta Telematica"*** fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. La presente vendita telematica avverrà per tramite del portale www.garavirtuale.it.
Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro il giorno **07/10/2025.**
La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it
All'atto della vendita ovvero in data 08/10/2025 ore 10,00 e seguenti, 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; per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:
il **TERMINE di SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI** *(ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nell'ordinanza)*;
la **DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE** *(coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti)*.
La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali saranno svolte dal *professionista delegato presso la* sala Aste Tribunale di Santa Maria Capua Vetere,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cauzione

Come rileva dall'ordinanza di vendita, il G.E.

DISPONE:

- che l'offerente versi – con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'Offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al *"valore d'asta/prezzo di riferimento"* indicato nell'avviso di vendita *(ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta)*,l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (*da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);*
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione *ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.*

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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

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

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

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

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

c) il professionista procederà infine come segue:

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

Come rileva dall'ordinanza di vendita:

Offerta di Acquisto

Le offerte d'acquisto devono 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Documenti da Allegare all'Offerta

- che all'offerta siano **allegati:**

a) documentazione attestante il versamento (*segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento*) effettuato tramite bonifico bancario sul conto "cauzione" dell'importo della cauzione acceso *presso Banco di Credito Cooperativo Terra di Lavoro S. Vincenzo De'Paoli filiale SMCV recante il seguente IBAN* **IT26 Z089 8775 0400 0000 0003 205**;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (*salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo*); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

c) 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;

d) 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;

e) in caso di offerta per persona da nominare, ossia laddove il procuratore legale facesse un'offerta e rimanesse aggiudicatario, ex art. 583 C.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione trasmettere al professionista delegato, tramite PEC (*francesco.russo@commercialistinapolinord.it*), dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata di procura speciale, ovvero copia autentica della procura generale, avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. Detta documentazione dovrà essere trasmessa in copia per immagine con attestazione di conformità, in mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

- che, per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta:

a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure:

b) sia 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 (*fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015*);

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo *PEC del professionista delegato* *francesco.russo@commercialistinapolinord.it*;
- che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

Misura e Modalità della Cauzione

Come rileva dall'ordinanza di vendita, il G.E.
DISPONE:

- che l'importo della cauzione è fissato nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto e dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente denominato "conto cauzione" recante *l'IBAN* sopra indicato, dedicato alla procedura. Il bonifico con causale "***Proc. Esecutiva n. 89/2023*** R.G.E., *lotto unico, versamento cauzione*" 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 fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile;
- che in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sia restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

Si evidenzia che:

a) *l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;*
b) *in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito a cura del delegato agli offerenti non aggiudicatari tramite bonifico all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;*

Esame delle Offerte

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica *attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale.* Preliminarmente il professionista delegato, referente della vendita, verificherà l'ammissibilità delle offerte in conformità tenendo conto delle prescrizioni generali cui agli *artt. 571 e ss. C.p.c.* e di quelle speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.
Nello specifico, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (*tramite credenziali personali*) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza/completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito del bonifico della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet www.garavirtuale.it
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

Deliberazione sulle Offerte e Gara tra gli Offerenti

Il G.E. DISPONE:

- che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA.**

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

- che la gara abbia la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque in ogni caso, in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato per la vendita, nei locali del Tribunale e secondo la prenotazione della aula dedicata;
- la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo, o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato e sempre nei locali del Tribunale, secondo disponibilità della aula dedicata;

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (*ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore*);
- che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DISPONE:

- che il professionista delegato proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (*cui integralmente si rinvia*);

Si precisa a tal fine che l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo, fissato in euro 5000,00

Saldo Prezzo

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con indicazione del numero della procedura (*con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico*), in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto su cui bonificare l'importo oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a *"Tribunale di SMCV Proc. Esec. N°89/2023 R.G.E."*

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. In conformità delle disposizioni tracciate ex art. 587 C.p.c., previo trasmissione degli atti al G.E., si procederà con nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista un atto contente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità del versamento e, in particolare il conto corrente di accredito delle somme) e previo deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

Fondo Spese post- vendita

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

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine *"Tribunale di SMCV Proc. Esec. N°89/2023 R.G.E."*

oppure

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

PRECISAZIONI

La vendita, che si perfeziona con il deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere *- ivi compreso a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. In relazione all'eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo amministrativo abilitativo, l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni cui all'art. 17, comma 5 ed art. 40, 4° comma legge 475/85 e successive modifiche.*

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

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode. Ogni onere *fiscale e/o tributario* derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

DISPONE:

- che il professionista delegato provveda sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;
- che il professionista delegato provveda: a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti 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 giudice 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Modalità di visita del bene

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

Regime Fiscale della Vendita

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicità Legale ed Informazioni

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

1) inserito sul *"Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 C.p.c.*, con relativi allegati, almeno 70 giorni prima della vendita;
2) per intero, in uno all'ordinanza di vendita e relazione di stima *(+ rilievo fotografico e planimetrie)* inserito *sul sito* internet *www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net; www.asteimmobili.it; www.portaleaste.com; e www.pubblicomonline.it*; almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3) pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto sul quotidiano *"Il Mattino"* edizione domenicale almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
4) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, almeno venti (20) *giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, n. 500 missive pubblicitarie*, con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
5) pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it e Idealista.it – **almeno quaranta (40) giorni prima** della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima
6) realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.atstegiudiziarie.it; www.reteaste.tv, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

Rinvio

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente Avviso di vendita, si applicano le vigenti norme di legge. L'avviso di vendita è redatto secondo le indicazioni cui all'Ordinanza di delega cui si rinvia per ogni eventuale altra precisazione. L'ordinanza di delega deve intendersi come parte integrante e sostanziale del presente Avviso.

Casoria lì, 25/giugno/2025

Il Professionista Delegato
dott. Francesco Russo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009