

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE FALLIMENTARE

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILIFALLIMENTO N. 96/2014
G.D. DOTT.SSA VALERIA CASTALDO

Il notaio dott. Gaetano Giuliano, con Studio in Parete (Ce) alla Via Vittorio Emanuele n. 224, incaricato dal G.D. Dott.ssa Valeria Castaldo ai sensi degli art. 105 e 108 L.F., nonché ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita relative alla **procedura fallimentare n. 96/2014**.

A) Contenuto e requisiti di validità delle offerte

La vendita avrà luogo innanzi al professionista delegato, **lo studio del professionista delegato, ubicato in Parete (Ce) alla Via Vittorio Emanuele n. 224, il giorno 30 giugno 2026 dalle ore 12:00 alle ore 13:00**, alle seguenti condizioni. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, a pena di inefficacia, in busta chiusa presso **lo studio del professionista delegato, ubicato in Parete (Ce) alla Via Vittorio Emanuele n. 224**, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita. Le offerte dovranno essere presentate, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del ricevente, previa identificazione, le generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte, nessuna altra indicazione.

L'offerta, in bollo dovrà contenere:

- domanda di partecipazione completa di cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- prezzo offerto, che potrà essere inferiore al valore di stima peritale;
- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene, nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazioni di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario;
- indicazione del termine per il versamento del prezzo e delle spese, che, in ogni caso, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- espressa dichiarazione di adesione alle condizioni di gara e di vendita predisposte col presente avviso, di cui il partecipante dovrà dichiarare di avere compiuta conoscenza.

All'offerta dovranno essere allegati una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Curatela Fallimento n. 96/2014" di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta presentata è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

B) Regolamento di vendita

1. Le buste saranno aperte il giorno ed all'ora fissato per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, che dovranno presentarsi (muniti di valido documento di riconoscimento) personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c. del curatore e dei creditori iscritti.

2. In ipotesi di pluralità di offerte valide ed efficaci, verrà indetta una gara sulla base dell'offerta più alta, con la precisazione che il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. L'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà offerta d'acquisto (corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) migliorativa ed irrevocabile ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F.; in tal caso, verrà riaperta una gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente alle stesse condizioni di cui sopra, con aggiudicazione definitiva.

In ogni caso, se l'offerta più alta sia comunque inferiore al valore d'asta - prezzo di riferimento, il professionista delegato sottoporrà l'offerta al Curatore, il quale, previa autorizzazione del Giudice Delegato, accetterà l'offerta solo ove non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si procederà alla vendita al miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.

3. Ove pervenga un'unica offerta valida ed efficace, con prezzo pari o superiore a quello di riferimento - valore d'asta, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente: l'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà offerta d'acquisto (corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) migliorativa ed irrevocabile ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F.

Nel caso in cui l'unica offerta originariamente pervenuta sia inferiore al valore d'asta - prezzo di riferimento, il professionista delegato sottoporrà l'offerta al Curatore, il quale, previa autorizzazione del Giudice Delegato, accetterà l'offerta ove non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In entrambe le sopra richiamate ipotesi, se entro 10 giorni perverrà offerta d'acquisto (corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) migliorativa ed irrevocabile ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F., verrà riaperta una gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente alle stesse condizioni di cui sopra, con aggiudicazione definitiva, salvo che il prezzo di aggiudicazione sia inferiore al valore d'asta - prezzo di riferimento, in quanto, in tal caso, il professionista delegato potrà rifiutare l'offerta ove ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

4. All'aggiudicatario definitivo perverrà, tramite raccomandata A/R, o posta elettronica certificata, notizia dell'aggiudicazione definitiva e pertanto dovrà versare, nel termine di giorni 120 dalla ricezione della notizia di aggiudicazione definitiva, pena la perdita della cauzione: - importo corrispondente al prezzo residuo di acquisto del bene; - importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfetario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salva la successiva restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza ovvero l'integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente. Siffatti pagamenti avverranno a mezzo due distinti assegni circolari N/T intestati a "Curatela Fallimento n. 99/2014" e da consegnare nelle mani del Professionista Delegato. In caso di inadempimento, anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.
5. Ai sensi dell'art. 108, co. 1, L.F., il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.
6. Riscosso interamente il prezzo da parte del Curatore, il Giudice Delegato ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti, ipoteche e di ogni altro vincolo gravante sull'immobile.
7. La vendita si perfeziona nel momento del deposito in Cancelleria del decreto di trasferimento; essa 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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili 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 dei beni. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e a cura del Professionista Delegato, salvo che vi sia stato dispensato dall'acquirente. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e le e spese di trasferimento, ivi compresi i compensi dovuti al Professionista Delegato liquidati dal Giudice Delegato sono a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla nei termini previsti. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

C) Descrizione dei beni in vendita**LOTTI A) Fabbricato situato in San Tammaro (Ce) – Vico Ciampaulesa*****Al Piano interrato (Autorimesse)***

LOTTO A.PI.1) Piena proprietà di box-auto ubicato in San Tammaro (CE) al Vico Ciampaulesa n. 3; è sito al piano autorimesse di un fabbricato condominiale ed accessibile per mezzo di rampa carrabile scoperta; è riportato al C.F. del Comune di S.Tammaro al Foglio 4, p.lla 5127 Sub. 15. Per il fabbricato condominiale vi è Concessione Edilizia n. 35/96 del 14/08/1996, ma lo stato dei luoghi è ad essa difforme con presenza di volumi abusivi al piano terra ed al piano sottotetto. A parere dell'esperto per i volumi fuori-terra del fabbricato non può ottenersi sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii, mentre è ipotizzabile sanatoria per la diversa configurazione e volumetria del piano completamente interrato.
Per il fabbricato risulta ordinanza di demolizione n. 38/98 del 07/05/1998.

LOTTO A.PI.2) Piena proprietà di box-auto ubicato in San Tammaro (CE) al Vico Ciampaulesa n. 3; è sito al piano autorimesse di un fabbricato condominiale ed accessibile per mezzo di rampa carrabile scoperta; è riportato al C.F. del Comune di S.Tammaro al Foglio 4, p.lla 5127 Sub. 19; per il fabbricato condominiale vi è Concessione Edilizia n. 35/96 del 14/08/1996, ma lo stato dei luoghi è ad essa difforme con presenza di volumi abusivi al piano terra ed al piano sottotetto. A parere dell'esperto per i volumi fuori-terra del fabbricato non può ottenersi sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii, mentre è ipotizzabile sanatoria per la diversa configurazione e volumetria del piano completamente interrato.
Per il fabbricato risulta ordinanza di demolizione n. 38/98 del 07/05/1998.

LOTTO A.PI.3) Piena proprietà di box-auto ubicato in San Tammaro (CE) al Vico Ciampaulesa n. 3; è sito al piano autorimesse di un fabbricato condominiale ed accessibile per mezzo di rampa carrabile scoperta; è riportato al C.F. del Comune di S.Tammaro al Foglio 4, p.lla 5127 Sub. 20; per il fabbricato condominiale vi è Concessione Edilizia n. 35/96 del 14/08/1996, ma lo stato dei luoghi è ad essa difforme con presenza di volumi abusivi al piano terra ed al piano sottotetto. A parere dell'esperto per i volumi fuori-terra del fabbricato non può ottenersi sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii, mentre è ipotizzabile sanatoria per la diversa configurazione e volumetria del piano completamente interrato.
Per il fabbricato risulta ordinanza di demolizione n. 38/98 del 07/05/1998.

Al Piano terra

LOTTO A.PT.1) Appartamento ad uso abitazione (Ctg A/2, Rendita cat. € 411,87, Cons. 5,5 vani, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, p.lla 5127, sub.3 - attualmente occupato sine titolo dalla sig.ra xxxxxxxx, con impegno di quest'ultima rilasciare l'immobile in prossimità della vendita.

LOTTO A.PT.2) Appartamento ad uso studio (Ctg A/10, Rendita cat. € 1.071,65, Cons. 5 vani, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, p.lla 5127, sub.4 - attualmente libero.

LOTTO A.PT.3) Appartamento ad uso studio (Ctg A/10, Rendita cat. € 857,32, Cons. 4 vani, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, p.lla 5127, sub.23 - attualmente locato in forza di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione stipulato in data 30/11/1999 e registrato in pari data presso l'Ufficio delle Entrate di Caserta al n. 12982, serie 3-scadenza 30/11/2023. Il canone di locazione annuo indicato nel contratto è di € 1.549,37, anche se, come dichiarato dal medesimo conduttore a pubblico ufficiale, l'importo effettivamente versato è di € 3.098,76.

È pervenuta alla Curatela un'offerta per € 10.000,00, l'offerente si assume l'onere delle spese quota parte per il ripristino dei volumi come indicato dal CTU nella perizia.

LOTTO A.PT.4) Appartamento ad uso studio (Ctg A/10, Rendita cat. € 321,49, Cons. 1,5 vani, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, p.lla 5127, sub.24 - attualmente libero.

e per il Lotto al **Piano Sottotetto** identificato come:

LOTTO A.PIII) Appartamento ad uso abitazione (Ctg A/2, Rendita cat. € 336,99, Cons. 4,5 vani, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, p.lla 5127, sub.11 - attualmente locato in forza di contratto di locazione ad uso abitazione, stipulato in data 01/08/2000 e non registrato e, dunque, non opponibile alla Curatela. Il canone di locazione annuo ammonta ad € 3.098,74.

I lotti in esame sono tutti ubicati in un edificio condominiale sito in San Tammaro (Ce) in Vico Ciampaulesa, che è una traversa di Via D. Capitelli, a poca distanza dal Municipio. Il fabbricato si presenta con una pianta abbastanza articolata; in altezza esso si sviluppa in un livello, interamente interrato destinato ad autorimesse, raggiungibile mediante una rampa carrabile scoperta ed il corpo-scala comune e l'ascensore, e fuori terra in un piano terra, un primo piano, un secondo piano ed un sottotetto abitabile.

Dall'ingresso pedonale al civico n. 3, è possibile immettersi nell'atrio comune e da questo, tramite l'ascensore e la scala, ai vari piani; dall'ingresso carrabile invece è possibile arrivare al cortile retrostante, con posti-auto scoperti, o prendere la rampa che conduce alle autorimesse.

Il piano terra, come detto, ospita un appartamento e due studi professionali; un terzo studio professionale, di minori dimensioni è accessibile da un terrazzino esterno prospiciente il vicolo.

Il primo ed il secondo piano ospitano tre appartamenti ciascuno, con ampi balconi; il sottotetto invece ospita due unità immobiliari, munite ciascuna di un vasto terrazzo.

Le unità immobiliari come indicato nella CTU sono in buono stato di conservazione, dotate di impianti efficienti, e completamente fruibili

LOTTO B) Abitazione in Villino situato in San Tammaro (Ce) - Via XXIV Maggio n. 21

Dati catastali: Foglio 4, P.lla n. 1376 Sub. 1 (Piano S1-T-1-2; Ctg. A/7, Classe U, Cons. 12,5 vani)

Il lotto è rappresentato da una porzione di un villino bi-familiare ubicato in Via XXIV Maggio n. 21.

Il fabbricato si presenta con una pianta articolata, con un vasto cortile esterno, pavimentato e dotato di alberature; in alzato si sviluppa in un livello seminterrato, adibito ad autorimessa-cantinola, raggiungibile mediante la rampa carrabile esterna e dalla scala interna, e fuori terra in un piano rialzato (zona-giorno), un primo piano (zona-notte) ed in un piano mansardato.

L'accesso al cortile avviene attraverso gli ingressi pedonale e carrabile (civ. n. 21) su via XXIV Maggio. Una volta attraversato il cortile è possibile giungere al portoncino d'ingresso al piano rialzato, posta a circa +1,10 m, mediante una scaletta esterna ed un terrazzino in parte coperto da una tettoia in legno costruita successivamente.

Il piano rialzato si articola in un ingresso, un ampio soggiorno con balconata sul giardino, una cucina (con ripostiglio) con accesso sul terrazzino, un disimpegno ed un servizio igienico. Dal disimpegno e dalla cucina è possibile salire alla zona-notte al primo piano, oppure accedere su un altro terrazzino posto sul retro. La zona-notte è dotata di un ampio disimpegno dal quale si accede alla camera matrimoniale, con bagno e balcone, e ad altre tre camere da letto, oltre ad un altro servizio igienico; il disimpegno ed una delle camere da letto hanno accesso ad un altro balcone.

Sempre dalla scala è possibile arrivare alla mansarda, articolata in un soggiorno-cucina e in una camera da letto con bagno; l'altezza netta interna al colmo è pari a 3,10 metri, mentre ai lati risulta di 2,35 e 2,50 metri. All'esterno si trova una balconata e un grande terrazzo. Attualmente occupata dal fallito e dai propri familiari.

LOTTO C) FABBRICATO "IN CORSO DI COSTRUZIONE" IN VIA XXIV MAGGIO SNC

Dati catastali: Foglio 4, P.lla n. 5507, Sub. 1

Il lotto in esame è rappresentato da un fabbricato, destinato a docce, spogliatoi e bar, a servizio di un'attività sportiva ad uso privato basata sull'utilizzo di due campi di calcetto in Via XXIV Maggio snc, denominata "XXXXXXXXX". Ad oggi, il fabbricato si presenta con una pianta rettangolare allungata, delle dimensioni di circa 7,10x38,00 metri, con un solo livello fuori terra e copertura piana. Esso ospita un'attività di ristoro con piccolo W.C. della superficie totale di circa 43 mq, ed in batteria, sei ambienti destinati a docce-spogliatoi con entrate disposte alternativamente da un lato e dall'altro dell'edificio, oltre ad un piccolo deposito. In prossimità del bar, a copertura dello spazio antistante, esiste una tettoia, di circa 50 mq, costituita da pilastri e travi in legno lamellare.

L'edificio si presenta in discreto stato di conservazione senza danni eccessivi alle finiture delle facciate ed è dotato di impianti efficienti e fruibili.

Il Comune di San Tammaro (Ce) ha trasmesso comunicazione ex art. 7 della L. n. 241/1990 (prot. n. 5191 del 13.5.2022) di avvio della procedura finalizzata all'acquisizione al patrimonio comunale ed immissione in possesso dell'area censita in Catasto al fg. n. 4 p.lla 5507, sub 1.

Il Comune di San Tammaro ha disposto l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale di tutti i beni facenti parte del lotto medesimo (intero complesso sportivo composto da campi di calcetto e servizi annessi, ubicato alla via XXIV Maggio s.n.c., identificato nel N.C.E.U. al foglio 4, partic. 5507, sub 1.

A seguito del ricorso proposto dalla Curatela avverso detto provvedimento, il Comune di San Tammaro ha disposto l'annullamento parziale del provvedimento gravato, limitando l'acquisizione al solo blocco spogliatoi interessato dall'abuso. A fronte di ciò, il T.A.R. Campania ha pronunciato la sentenza n. 5341/2025 di cessazione della materia del contendere.

In considerazione di quanto evidenziato il Lotto spogliatoi non è oggetto di vendita e dovrà essere catastalmente separato rispetto alla restante parte dei beni e le spese per tutte le operazioni di frazionamento catastale sono ad esclusivo carico e onere dell'aggiudicatario

LOTTO D) Nuda proprietà di tettoia e terreno in San Tammaro (Ce) -Via XXIV Maggio n. 19 Dati catastali: Foglio 4, P.IIa n. 5469, Sub. 2, Ctg. C/7, classe U, consistenza 260 mq.

Il cespite in esame è rappresentato da una tettoia con struttura metallica ad uso deposito, della superficie coperta di circa 235,00 mq, insistente su un terreno della superficie complessiva di circa 1.075,00 mq con accesso, mediante un cancello scorrevole, da via XXIV Maggio n. 19; alla tettoia inoltre è possibile accedere anche dal lotto contiguo di proprietà del XXXXXX tramite una piccola porta nel muro di cinta. Lo spazio coperto dalla tettoia, ed una parte di quello attiguo, è occupato da un w.c. precario e da alcune gabbie per il ricovero di cani; nel cortile invece esistono diversi cumuli di materiali edili e detriti di lavorazioni.

LOTTO E) Terreno agricolo in San Tammaro (Ce) -Via XXIV Maggio n. 19

Dati catastali: Foglio 4, P.IIa n. 1469

Il cespite è rappresentato da un terreno di forma abbastanza articolata, della superficie di circa 3.026,00 mq, accessibile da Via XXIV Maggio

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto dal CTU per la P.IIa n. 1469 [Prot. n. 6433 del 11/08/2017] il terreno, ai sensi della vigente Variante al P.R.G., ricade in parte in Zona "B3" (per la parte di forma allungata disposta fra i lotti edificati), in parte è destinato a "Strada di piano" (per la zona dopo il cancello di ingresso all'area dei campi di calcetto) ed in parte ricade in Zona "a standard" (per la parte dei campi di calcetto, del fabbricato di servizio e del parcheggio).

La porzione di terreno ricadente in Zona "B3", come recita lo stesso Atto di Donazione, "[...omissis] di fatto non è edificabile per la servitù di passaggio concessa a favore del che sorge a confine [omissis ...]".

Il terreno edificabile ammonta a circa 800,00 mq, e che, secondo la Scrittura Privata certificata dal Notaio Raffaele ORSI in data 08/07/1998 e la successiva trascrizione del 05/08/1998 (Reg. Gen. n. 18367 - Reg. Part. n. 14982) "[... omissis] Al fine di ottenere la concessione in sanatoria per lavori difformi alla concessione edilizia n.35/96, e precisamente per la costruzione di due unità abitative al piano sottotetto del predetto fabbricato in San Tammaro al Vico Ciampaulesa, ricadente sulla citata particella 5127 del Foglio 4, [il sig. XXX XXXXX] ha asservito l'indice di fabbricabilità di parte dell'appezzamento di terreno a favore dell'area identificata con la particella 5127 oggetto della concessione edilizia n. 35/96 rilasciata per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni. Si precisa che è asservita solo la parte ricadente in Zona "B"; la Scrittura Privata riporta che: "[... omissis ...] la particella 1469 ricade per mq. 450 circa in Zona "B" di completamento e per la restante superficie in zona "attrezzature pubbliche [omissis ...]". Il CTU fa le seguenti considerazioni:

- non è stata reperita la delibera di asservimento dei 450 mq a favore della P.IIa n. 5127 di sedime del fabbricato sito in Vico Ciampaulesa;
- la parte di terreno ricadente in zona "a standard", e quella destinata a strada di piano, oggi risultano come "zona bianca".

DIFFORMITA' RISPETTO AL TITOLO EDILIZIO E CATASTALI**LOTTI A) Fabbricato situato in San Tammaro (Ce) – Vico Ciampaulesa**

Il CTU ha rilevato dall'Ufficio Tecnico Comunale e dalle altre autorità competenti, risulta siano state realizzate diverse opere difformi con volumetria oltre la massima consentita; il Sindaco pertanto ha ingiunto al XXXXX, con l'Ordinanza di Demolizione n. 38/98 del 07/05/1998, la rimessa in pristino dei luoghi secondo il progetto approvato.

A seguito di ciò, con Scrittura Privata con Sottoscrizione Autentica per Notar Raffaele Orsi del 08/07/1998 Rep. n. 46524, trascritta in data 05/08/1998 con Reg. Gen. n. 18365 e Reg. Part. n. 14982), “[... omissis] al fine di ottenere dal Comune di San Tammaro la concessione edilizia in sanatoria per avere costruito due unità abitative al piano sottotetto del fabbricato in premessa descritto [omissis ...]”, il XXXXX ha asservito 450 mq della superficie di un altro terreno, allibrato in Catasto Terreni alla Partita n. 1550, Foglio 4, P.lla n. 1469 di are 30.26 situato in Via XXIV Maggio e confinante con beni XXXXXXXX, beni XXXX XXXX, altra proprietà XXXXX XXXXX e strada di accesso; urbanisticamente, al 1998, l'area asservita ricadeva in Zona “B” di completamento e per la restante parte in Zona “Attrezzature pubbliche”.

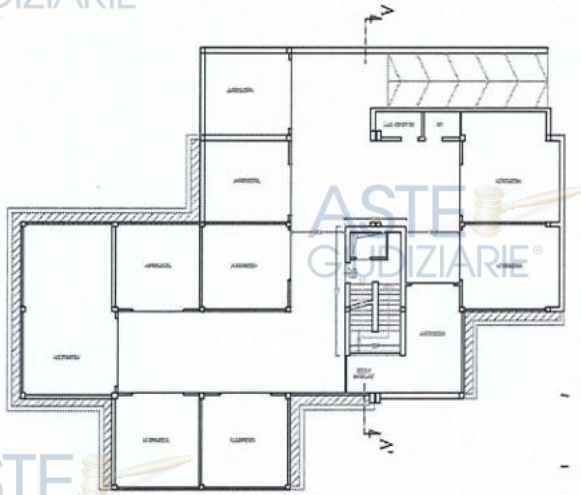
Il CTU, nelle pratiche visionate, non ha ritrovato alcuna Delibera di Asservimento in merito emessa dal Comune.

Risultano al Comune di San Tammaro altre due pratiche di sanatoria per gli abusi commessi relativamente a tutto il fabbricato, l'ultima delle quali nell'anno 2002; nessuna delle due ha concluso positivamente il suo iter tecnico-amministrativo e pertanto ad oggi permangono difformità sostanziali rispetto alla concessione originaria.

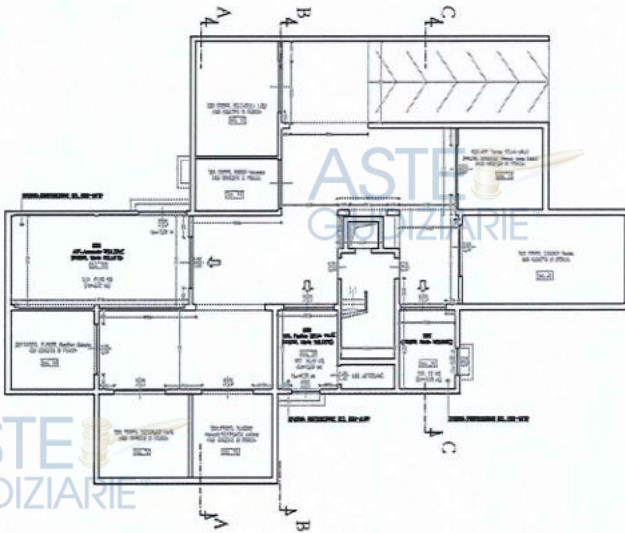
Per quanto è stato possibile rilevare geometricamente, dato che solo parte del fabbricato è riconducibile ai beni facenti parte del fallimento, il CTU confrontando i vari documenti disponibili, afferma che le difformità consistono:

- nella diversa configurazione e distribuzione dei box-auto presenti al piano interrato;
- nella sostituzione del porticato ad uso privato, del verde attrezzato e dei due volumi previsti originariamente al piano terra con quattro unità immobiliari, di cui, oggi, una è destinata a civile abitazione e tre a studi professionali;
- nella diversa realizzazione di finestrate e balconi rispetto al progetto approvato;
- nella realizzazione di un sottotetto che ospita due unità abitative, difforme dalle previsioni progettuali che prevedevano invece una copertura a falde del tipo non praticabile;

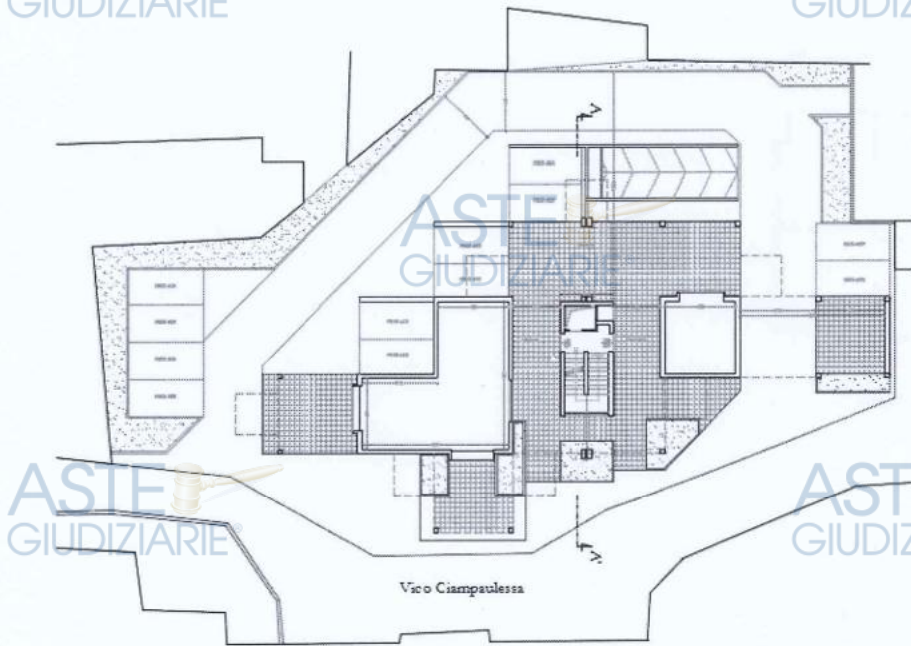
Nel seguito, per chiarire quanto detto, si riportano alcune figure esplicative di confronto fra “il progetto architettonico della Concessione originaria e lo stato attuale dei luoghi” oggetto del fallimento.



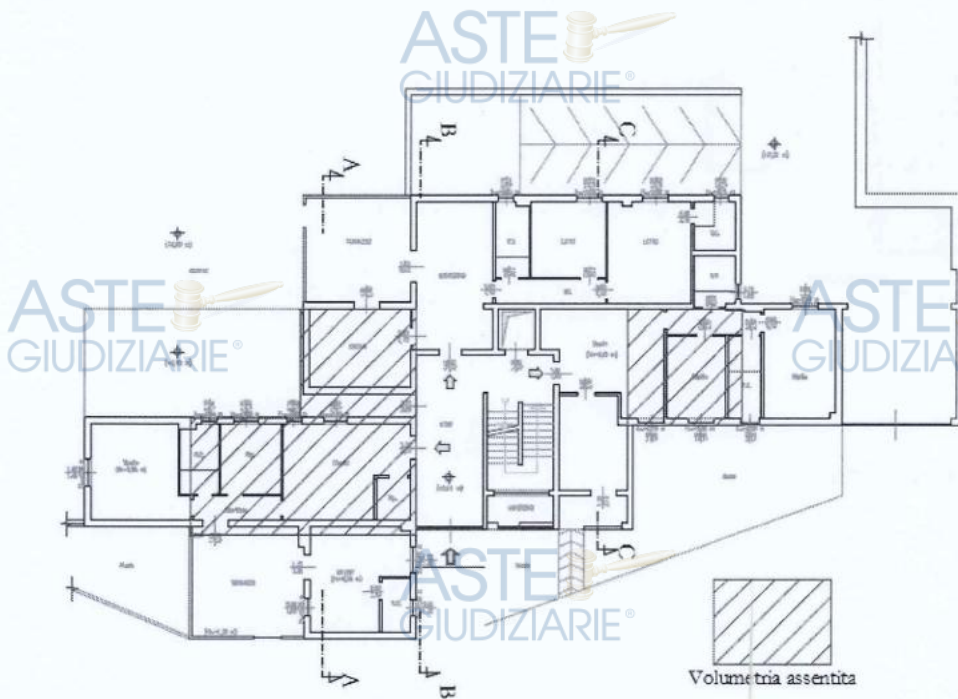
Progetto assentito - Pianta piano interrato



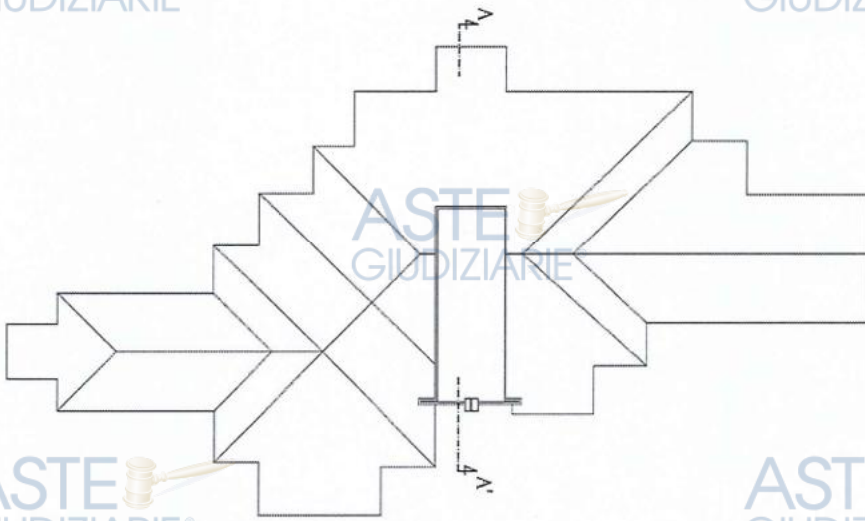
Rilievo dello stato dei luoghi - Pianta piano interrato



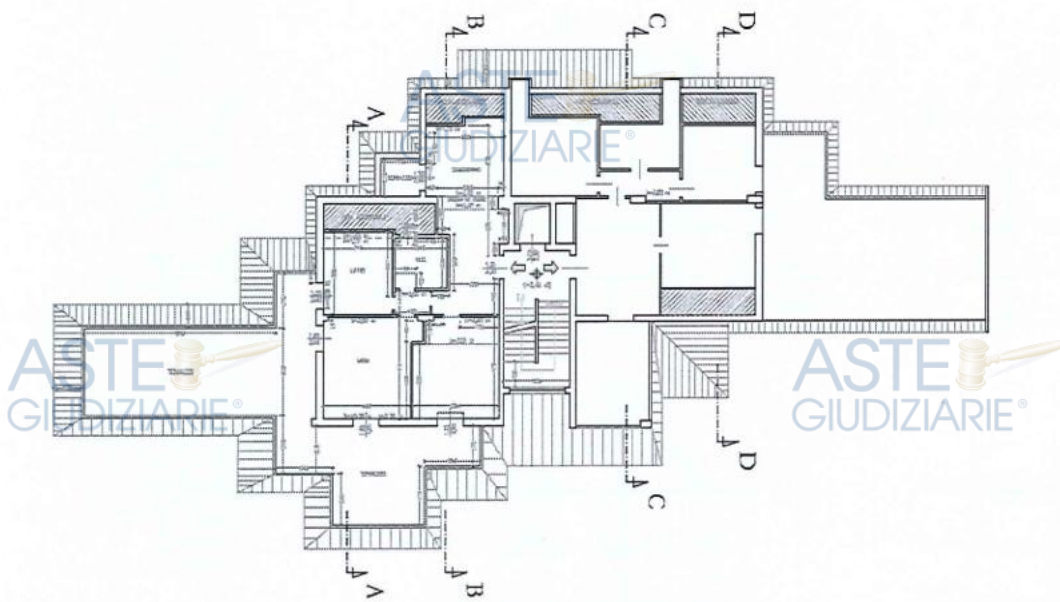
Progetto assentito - Pianta piano terra



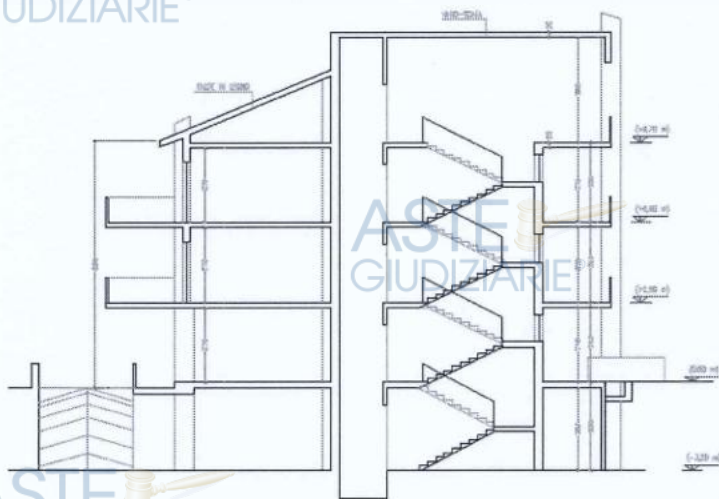
Rilievo dello stato dei luoghi - Pianta piano terra



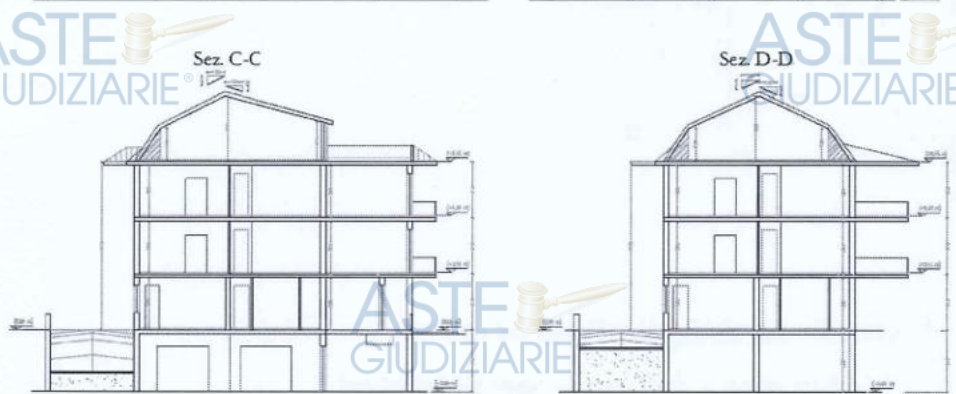
Progetto assentito - Pianta delle coperture



Rilievo dello stato dei luoghi – Pianta del sottotetto
(N.B. = L'appartamento a destra non fa parte del fallimento)



Progetto assentito – Sez. A-A'



Rilevo dello stato dei luoghi – Sezioni

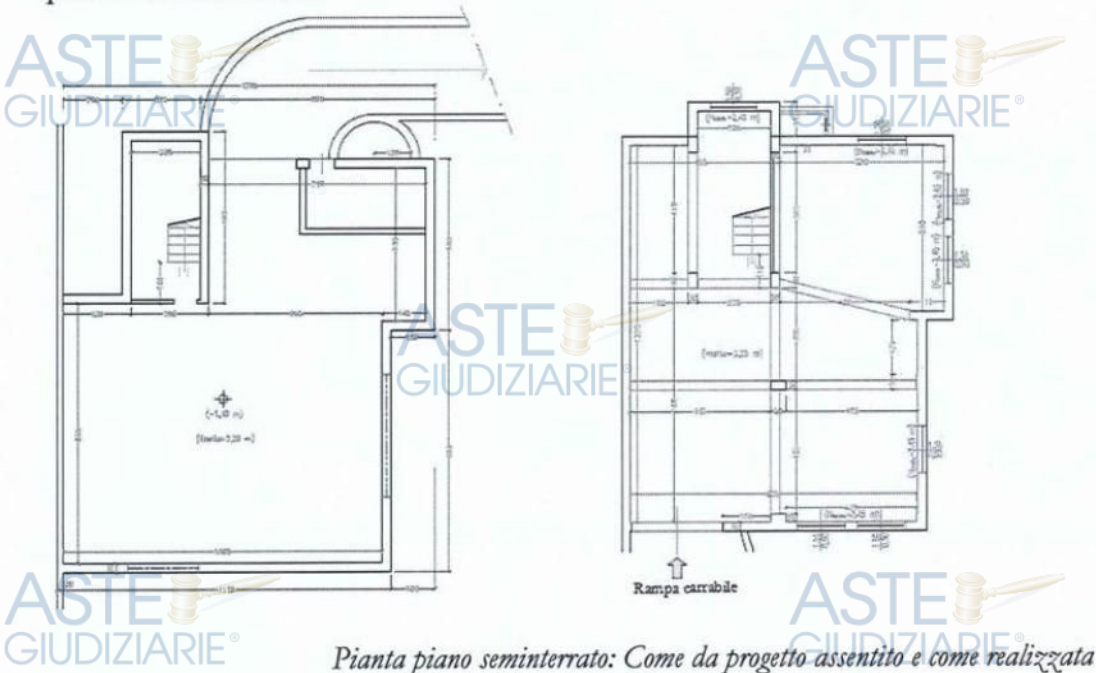
Tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato, a meno di qualche variazione, risultano accatastate secondo la loro effettiva configurazione.

LOTTO B) Abitazione in Villino situato in San Tamaro (Ce) - Via XXIV Maggio n. 21

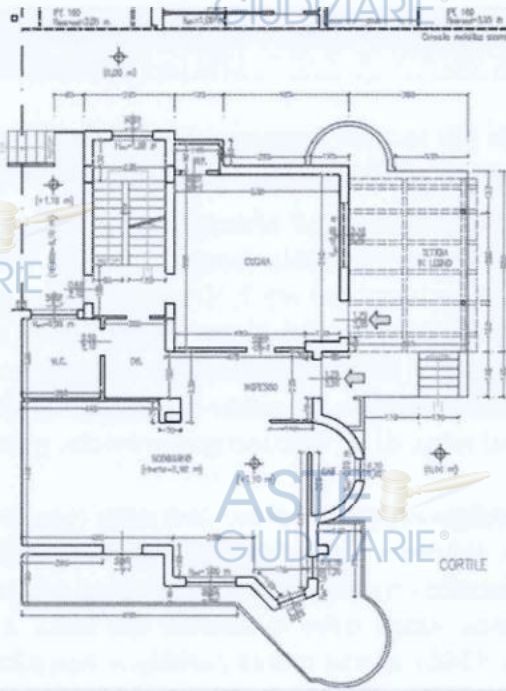
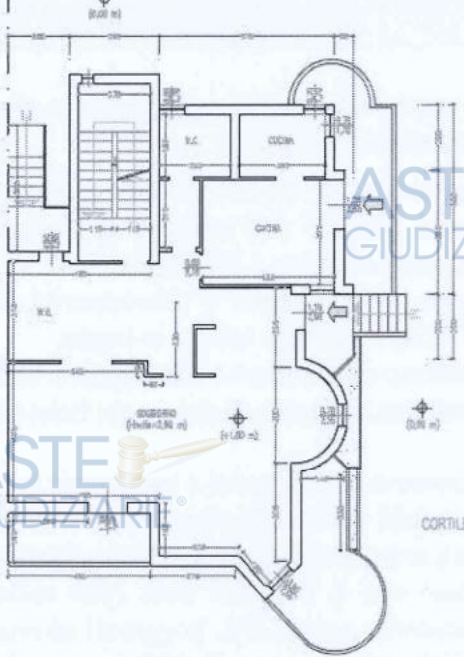
Il CTU dall'esame degli atti tecnico-amministrativi reperiti e della geometria attuale, relativamente alla parte di fabbricato ricadente nel fallimento, ha rilevato che le difformità consistono:

- nella diversa configurazione ed altezza interna del piano seminterrato adibito ad autorimessa-cantinola, con spostamento della rampa carrabile nella parte frontale dell'edificio. L'altezza interna prevista in concessione era 2,20 metri, mentre quella netta effettiva è 3,25 metri;
- nella diversa configurazione del piano rialzato (con aggiunta del ripostiglio e spostamento di tramezzi e tompagni) e con la realizzazione, all'esterno, del terrazzo e della tettoia in legno;
- nella diversa configurazione del primo piano (con lo spostamento di tramezzi e tompagni) e con realizzazione, sul retro, di un balcone non previsto, nonché nel cambiamento di forma dei balconi di progetto;
- nella diversa configurazione del piano sottotetto (con lo spostamento di tramezzi e tompagni) con la realizzazione, sul retro, di un altro balcone non previsto, nonché nella variazione dei balconi e del terrazzo antistante. In più la prevista copertura piana è stata sostituita con una a falde inclinate;
- nella realizzazione lungo tutto il confine del lotto, a ridosso con il (sito sulla contigua P.Illa n. 5346), di una tettoia metallica, con pilastri scatolari e travi IPE, poggianti ad una estremità sul muro di confine, e con copertura in lastre di Ethernit. Il corpo di fabbrica, per la parte afferente alla proprietà del fallito, è adibito a tettoia aperta, a piccolo deposito e a legnaia. L'altezza lungo il confine è all'incirca di 4,10 metri, mentre nella parte frontistante il fabbricato l'altezza sotto-trave è di 3,05 metri.

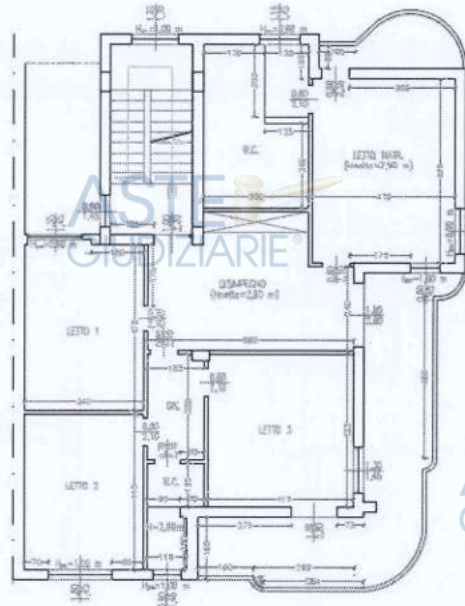
Nel seguito, per chiarezza di esposizione, si riportano alcune figure esplicative relative al progetto architettonico di cui alla Concessione di Costruzione n. 9/85 e alla situazione oggi esistente, nonché la planimetria catastale.



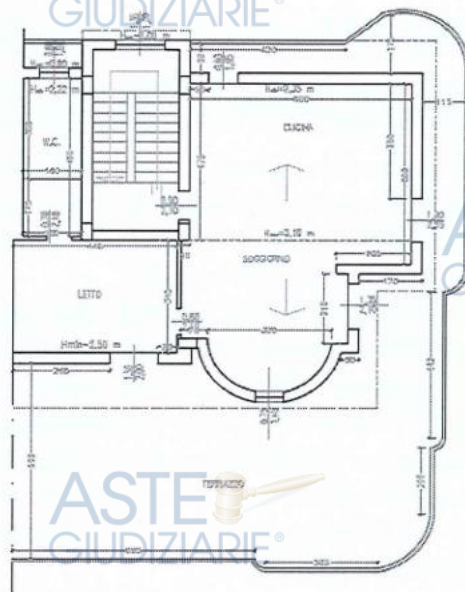
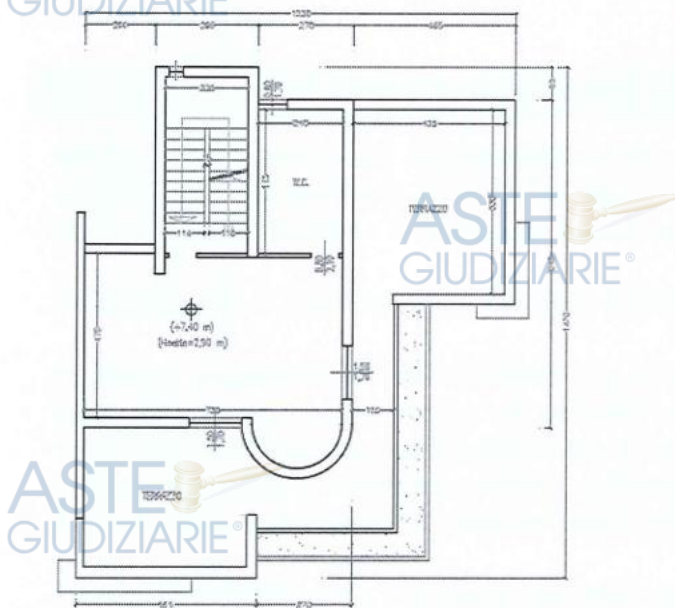
Pianta piano seminterrato: Come da progetto assentito e come realizzata



Pianta piano rialzato: Come da Progetto assentito e come realizzata



Pianta primo piano rialzato: Come da Progetto assentito e come realizzata



Pianta piano sottotetto: Come da progetto assentito e come realizzato

LOTTO C) FABBRICATO "IN CORSO DI COSTRUZIONE" IN VIA XXIV MAGGIO SNC

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal CTU [Prot. n. 6433 del 11/08/2017], la P.lla n. 1469, ai sensi della successiva Variante al P.R.G., è ricaduta in parte in Zona "B3" (Edificata con integrazioni), in parte è stata destinata a "Strada di piano" ed in parte "a standard".

In data 05/10/1999, a seguito dell'istanza avanzata dal sig. XXXXX, è stata emessa la Concessione Edilizia n. 36/99 per l'esecuzione dei lavori per la "Costruzione di due campi di calcetto con servizi annessi alla via XXIV Maggio". Il progetto delle strutture del corpo-spogliatoi è stato depositato in data 10/12/1999 (Prot. n. 10754) presso il Genio Civile di Caserta.

Dalle planimetrie allegate al progetto si vede che, in prima istanza, erano stati previsti un parcheggio di 1.000 mq, due campi di calcetto e, fra di essi, un fabbricato ad uso spogliatoi, delle dimensioni di 4,00x16,10x3,70 metri, posto ad una distanza di 10,00 e 12,30 metri dai confini contrapposti del lotto di terreno.

Successivamente, in data 28/12/2000, a seguito di un'ulteriore istanza, veniva emessa la Concessione in Variante n. 61/00 con la previsione di un cambiamento di forma e di posizione del fabbricato rispetto alla prima concessione. La nuova configurazione prevedeva un corpo di fabbrica con pianta ad L con porticato antistante, inscrivibile in un rettangolo delle dimensioni di 27,90x11,70 metri, ed una copertura in parte piana ed in parte a falde inclinate; la distanza dai confini era impostata, diversamente dalla prima versione del progetto, ad una distanza circa 5,00 metri.

Durante la realizzazione dell'opera, a seguito di un sopralluogo del personale tecnico del Comune, veniva invece rilevato lo spostamento del fabbricato dalla posizione prevista, ad una distanza sul lato Nord, fra lo spigolo del fabbricato ed il confine del lotto, pari a 4,35 metri, nonché una diversa disposizione degli ambienti interni. **Pertanto, veniva emessa l'Ordinanza di Demolizione n. 37 del 19/07/2001.**

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

LOTTO A) Fabbricato situato in San Tamaro (Ce) – Vico Ciampaulesa

Dal confronto tra la consistenza urbanistica assentita con la Concessione Edilizia n. 35/96 e quella realizzata, alla luce della Variante al P.R.G. n. 12376 del 26/07/1999, del Regolamento Edilizio Comunale e del D.P.R. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" si può affermare quanto segue.

A parere del CTU tutti i lotti relativi agli appartamenti presenti al piano terra e nel sottotetto, rientranti nel fallimento, non sono commerciabili.

Alla luce del compendio della documentazione esaminata [cfr Ordinanza di Demolizione n. 38/98 del 07/05/1998], il CTU non ritiene sia possibile ottenere un Permesso di Costruire in Sanatoria per gli abusi commessi pertanto per la regolarizzazione della situazione complessiva riscontrata si ritiene di ipotizzare la rimessa in pristino dell'immobile secondo la configurazione della concessione originaria, e dunque l'eliminazione dei beni al piano terra e nel piano sottotetto (tutti oggetto del fallimento), con eventuale ricostruzione dei volumi assentiti.

Per quanto concerne invece le difformità rilevate al piano interrato si può dire che le difformità operate (differente distribuzione e rimodulazione della volumetria) riguardano cambiamenti di un volume non residenziale, completamente entroterra; pertanto, si può ipotizzare che il condominio possa avanzare una pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria con il pagamento:

- degli oneri concessori [cfr Del. G.C. n.79 del 06/10/2008 e Del C.C. n. 7 del 27/02/1996] all'incirca pari a € 600,00 (diconsi seicento/00) in considerazione che dal confronto fra la configurazione assentita e quella realizzata si è riscontrato un aumento del volume lordo ed un decremento della superficie complessiva;
- degli oneri di segreteria e istruttori, ipotizzabili in € 100,00 (diconsi cento/00);
- degli oneri tecnici, ipotizzabili in € 2.500,00 (diconsi cento/00) oltre IVA e Cassa.

Il CTU ipotizza per la rimessa in pristino del fabbricato secondo la configurazione prevista nella concessione edilizia originaria, l'eliminazione dei beni al piano terra e nel piano sottotetto.

Il CTU stima un costo di circa € 35.000,00 (diconsi trentacinquemila/00) per la demolizione ed oneri connessi (carico, trasporto a discarica delle macerie, ecc.) e la somma di circa € 75.000,00 (diconsi settantacinquemila/00) per la ricostruzione dei volumi secondo la Concessione originaria, al netto di tutti gli altri costi tecnici ed amministrativi necessari per le regolarizzazioni richieste a seguito dei lavori.

Per la vendita dei volumi eventualmente da ricostruire al piano terra si può ipotizzare una cifra di circa € 105.000,00 (diconsi centocinquemila/00).

LOTTO B) Abitazione in Villino situato in San Tamaro (Ce) - Via XXIV Maggio n. 21

A parere del CTU, ai fini della commerciabilità, il lotto relativo all'abitazione in villino bi-familiare deve essere oggetto di una pratica di sanatoria urbanistico-edilizia per la regolarizzazione degli abusi rilevati; i volumi (tettoia metallica, deposito e legnaia) presenti sul confine, costruiti senza autorizzazione, si ritiene vadano demoliti, va richiesta una sanatoria di tipo sismico per l'intero fabbricato da avanzare al

Genio Civile. Nell'elenco dei costi necessari per la regolarizzazione non è possibile riportare esaustivamente tutti quelli necessari dato che questi ultimi scaturiscono:

- da un'indagine della documentazione "strutturale" del fabbricato e da un preliminare rilievo "strutturale" completo;
- da una campagna di prove diagnostiche (saggi e prove distruttive e non distruttive) sugli elementi strutturali (fondazioni, pilastri, travi, ecc.) in funzione del livello di conoscenza da acquisire, propedeutica allo sviluppo delle analisi strutturali secondo le Norme Tecniche sulle Costruzioni in Zona Sismica vigenti;
- da una campagna di prove geologiche per delineare la tipologia del terreno di fondazione;
- da un'analisi strutturale completa del fabbricato;
- da eventuali interventi di rinforzo strutturale.

Il CTU ritiene possibile ottenere un Permesso di Costruire in Sanatoria per sanare gli abusi commessi, occorre un **adeguamento dei costi di costruzione**, gli oneri di costruzione e di urbanizzazione da versare possono stimarsi pari a circa € 10.600,00 (*euro diecimilaseicento/zerozero*).

Gli oneri di segreteria e di istruttoria invece possono assumersi pari a € 100,00 (*euro cento/zerozero*), mentre gli oneri tecnici pari a circa € 3.700,00 (*euro tremilasettecento/zerozero*) compresi Cassa, Iva e Ritenuta d'acconto.

I costi della demolizione dei volumi abusivi (tettoia metallica, deposito e legnaia) presenti lungo il confine con il P.co del Sole, ai sensi del Prezzario LL.PP. Regione Campania vigente pubblicato dalla regione Campania [Del. G.R. n. 359 del 13/07/2016] devono tener conto della rimozione della copertura in Ethernit e della relativa pratica ASL per lo smaltimento, del recupero e accantonamento dei materiali ferrosi utili, della demolizione parziale del muro di confine (e dei muri trasversali esistenti) sino ad un'altezza inferiore a 3,00 metri, della demolizione del piccolo deposito e di eventuali elementi in c.a., della pratica al Comune per la demolizione, ecc., il tutto per una cifra stimata pari a circa € 15.000,00 (*euro quindicimila/zerozero*), oltre IVA.

Per la regolarizzazione sismica al Genio Civile occorre tener conto preliminarmente dei costi per le prove geologiche, geo-sismiche e per la redazione della relativa relazione, per la ricerca ed indagine della documentazione "strutturale" presente in archivio, con versamento dei relativi diritti, per il rilievo e l'analisi "strutturale" completa di tutto il fabbricato, dei costi per una campagna di prove diagnostiche (saggi e prove distruttive e non distruttive) sugli elementi strutturali (fondazioni, pilastri, travi, ecc.) in funzione del livello di conoscenza da acquisire, di eventuali interventi di rinforzo strutturale, del contributo da versare alla Regione Campania per l'istruttoria e conservazione del progetto esecutivo delle opere, il tutto per la somma di almeno € 40.000,00 (*euro quarantamila/zerozero*) per intero fabbricato.

LOTTO C) FABBRICATO "IN CORSO DI COSTRUZIONE" IN VIA XXIV MAGGIO SNC

Il CTU ha constatato che il sig. XXXXX ha provveduto a richiedere nel tempo vari permessi per la sanatoria dei lavori intrapresi, senza però conseguire mai, da parte del Comune, alcun parere positivo. Anzi esiste agli atti anche un parere di improcedibilità basato sulle seguenti motivazioni:

a) impossibilità di asservimento tra particelle eterogenee dal punto di vista urbanistico (la zona dei campi era identificata come "Zona S", mentre quella di un'altra porzione di particella asservita era identificata come "B3");

- b) incompatibilità tra la destinazione d'uso prevista in progetto e quella consentita dal P.R.G. allora vigente;
- c) la distanza dai confini, come imposto dalle N.T.A. del piano regolatore allora vigente, doveva essere non inferiore a 10,00 metri.

Pertanto, il CTU, come richiesto dal Curatore ha redatto una perizia integrativa per la valutazione terreno.

Valutazione terreno relativo alla P.lla n. 5507

Per quanto espresso in precedenza, il CTU ritiene che il fabbricato degli spogliatoi a servizio dei campi di calcetto (oggetto del mandato peritale) non sia commerciabile e che non sia possibile redigere, nella fattispecie, alcuna pratica per la regolarizzazione degli abusi riscontrati; in aggiunta risulta inoltre essere presente anche una tettoia in legno lamellare non autorizzata.

Nell'ipotesi di demolizione del corpo di fabbrica, si può stimare un costo approssimativo di circa € 25.000,00 (*diconsi venticinquemila/00*) comprensivo delle spese per pratiche, carico, trasporto a rifiuto e smaltimento delle macerie a discarica, ecc.

Volendo invece compiere la valutazione del terreno afferente alla P.lla n. 5507 (ex P.lla n. 706), per la vigente destinazione urbanistica di cui al nuovo P.U.C., e l'età del complesso, si può considerare un valore medio di mercato di 37,50 €/mq.

Da tale somma sottraendo gli oneri economici per la demolizione del fabbricato-spogliatoi, per tutte le motivazioni urbanistiche sopra addotte, si ottiene:

Valore del terreno = € 100.162,50 - € 25.000,00 = € 75.162,50
arrotondato a € 75.000,00 (diconsi settantacinquemila/00).

SI INDIVIDUANO I SEGUENTI PASSAGGI DI PROPRIETÀ:

LOTTI A) Fabbricato situato in San Tammaro (Ce) – Vico Ciampaulesa

Il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato è pervenuto al sig. XXX XXXXX con atto di compravendita per Notar Maria MARZANO (Rep. n. 16444 – Racc. n. 4706) del 10/11/1994, registrato in Caserta il 29/11/1994 al n. 6655. Con detto atto il XXXXX ha acquistato dalla sig. XXXX XXXXXXX, proprietaria per 18/24, e dalla sig. XXXX XXXXX, proprietaria per 6/24, “[...omissis] a) un fabbricato in San Tammaro alla Via Capitelli, civico 18, composto da complessivi quattordici vani catastali, tra piano terra e primo.

LOTTO B) Abitazione in Villino situato in San Tammaro (Ce) - Via XXIV Maggio n. 21

La parte di immobile, riportata in Catasto al Foglio 4, P.lla n. 1376 Sub. 1 (Piano S1-T-1-2; Ctg A/7, Classe U, Cons. 12,5 vani), tramite Atto di Donazione per Notar Francesco MEROLA del 30/12/2013 Rep. n. 663/516, trascritto in data 02/01/2014 Reg. Gen. n. 58 - Reg. Part. n. 50, è stata trasferita dal sig. XXXX XXXXX e dalla sig. XXXX XXXXX (Parte Donante) ai sigg. XXXX XXXX e XXXXXX XXXX.

LOTTO C) FABBRICATO "IN CORSO DI COSTRUZIONE" IN VIA XXIV MAGGIO SNC

Il cespite è pervenuto al sig. XXXX XXXXX con atto di compravendita per Notar Raffaele ORSI (Rep. n. 45720 – Racc. n. 22633) del 30/04/1998, registrato in Caserta il 18/05/1998 al n. 2289 e trascritto con Reg. Gen. n. 10825 - Reg. Part. n. 8837 in data 23/05/1998. Con tale atto il XXXXX ha acquistato dal sig. XXXXX XXXXX “[...omissis] la piena proprietà dell’appezzamento di terreno sito in San Tammamo, sezione di Santa Maria Capua Vetere, in via XXIV Maggio, della superficie di are cinquantasei e centiare novantasette (are 56.97), confinante con beni XXXXX, beni XXX XXXXX, proprietà dell’acquirente, strada di accesso; nel nuovo catasto terreni alla partita 1550, foglio 4, particella 706 [oggi P.lla n. 5507] are 26.71 Rendita Dominicale 136.221 Rendita Agraria 57.426 foglio 4, particella 1469 are 30.26 Rendita Dominicale 154.326 Rendita Agraria 65.059 [...omissis ...]”.

Successivamente, per Atto di Donazione per Notar Raffaele MEROLA (Rep. n. 663/516) del 30/12/2013, registrato a Caserta il 24/09/1986 al n. 7761, e trascritto in data 02/01/2014 Reg. Gen. n. 58 - Reg. Part. n. 50, il medesimo sig. XXXX XXXXX donava, fra l’altro, in piena proprietà, ai figli XXXXX ed XXXX, che accettavano ed acquistavano, in ragione di ½ (un mezzo) ciascuno, un “[...omissis] 3) COMPLESSO SPORTIVO IN CORSO DI COSTRUZIONE per campi di calcetto e servizi annessi alla via XXIV Maggio s.n., confinante con beni XXXXX, stradone di accesso e
, riportato in Catasto Fabbricati al FOGLIO 4 P.LLA 5507 (Ex P.lla n. 706) SUB.1, via XXIV Maggio snc, piano T, categoria in corso di costruz. [omissis ...]”.

LOTTO D) Nuda proprietà di tettoia e terreno in San Tammamo (Ce) -Via XXIV Maggio n. 19

Attualmente la nuda proprietà della tettoia è intestata ai figli del sig. XXXXX in virtù dell’Atto di Donazione per Notar Francesco MEROLA del 30/12/2013 Rep. n. 663/516, trascritto in data 02/01/2014 con Reg. Gen. n. 58 e Reg. Part. n. 50. All’art. 2 si legge infatti che i sigg. “[...omissis...] XXXX XXXX e la madre XXXX XXXXX, il primo per la nuda proprietà, la seconda per l’usufrutto, entrambi congiuntamente in piena proprietà donano agli stessi XXXXX XXXX ed XXXX, che accettano ed acquistano, in ragione di ½ (un mezzo) ciascuno, il seguente bene immobile sito sempre in Comune di San Tammamo alla via XXIV Maggio consistente in un cespite censito come TETTOIA, insistente su una superficie complessiva di circa 1.000 mq, confinante con i beni del donante XXXX XXXXX, con via XXIV Maggio e con il Parco del Sole [...omissis], riportata in Catasto Fabbricati al Foglio 4; P.lla 5469; Sub 2, via XXIV Maggio snc, piano T, categoria C/7, classe U, consistenza 260 mq,

LOTTO E) Terreno agricolo in San Tammamo (Ce) -Via XXIV Maggio n. 19

Il terreno è intestato ai figli del sig. XXXX in virtù dell’Atto di Donazione per Notar Francesco MEROLA del 30/12/2013 Rep. n. 663/516, trascritto in data 02/01/2014 con Reg. Gen. n. 58 - Reg. Part. n. 50. All’art. 1 dell’atto si legge infatti che: “Il signor XXXX XXXXX, liberamente e senza riserve, in piena proprietà dona ai figli XXXX XXXX ed XXXXX, che accettano ed acquistano, in ragione di ½ (un mezzo) ciascuno, i seguenti beni immobili siti in Comune di San Tammamo (CE) e precisamente: [omissis ...] 4) APPEZZAMENTO DI TERRENO di natura mista, parte infrastrutturale e parte edificabile, di fatto non edificabile per la servitù di passaggio concessa a favore del che sorge a confine, alla via XXIV Maggio, della consistenza di are 30 ca 26, confinante con p.lle 30, 5346, 5180, riportato in Catasto Terreni al Foglio 4, P.lla 1469, qualità seminativo, classe 1, are 30 ca 26, R.D. euro 79,70 R.A. 33,60”.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**TRASCRIZIONI:**

- trascrizione di pignoramento del giorno 11 giugno 2014 ai numeri 25210/14350, emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 30 maggio 2014, cron. n. 5272, a favore della società "XXXXXX XXX" e contro XXXXX XXXXX, gravante sulla piena proprietà dei subb. 23 e 15, p.lla 5127;
- trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Caserta del 21 aprile 2015 ai nn. 11263/8781, a favore della Massa dei Creditori Fallimento XXXXX XXXXX e contro XXXXX XXXX, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 18 dicembre 2014, repertorio numero 99, gravante su tutti i cespiti, descritti nella presente relazione, edificati sulla p.lla 5127.
- scrittura privata con sottoscrizione autenticata nelle firme dal Notaio Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere in data 8 luglio 1998, rep. n. 46524, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Caserta in data 5 agosto 1998 ai nn. 18367/14982, contenente atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di San Tammamo ed a carico di XXXXX XXXX, gravante sulla particella di terreno n. 1469 del foglio 4;
- trascrizione del 3 ottobre 2005 ai nn. 52507/28401, contenente convenzione edilizia derivante da atto pubblico del segretario Comunale del Comune di San Tammamo cron. 8, emesso il 21 aprile 2005, gravante sulla p.lla 1583 (oggi tettoria);

ISCRIZIONI:

- ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Caserta il 17 novembre 2000 ai nn.29559/3954 per la somma di Lire 500.000.000, contro XXXXX XXXXX ed a favore della _____ a garanzia del mutuo di Lire 250.000.000, giusto atto del 16 novembre 2000 del Notaio Mario Matano di Santa Maria Capua Vetere rep.n.105628, gravante sulla piena proprietà dei subb. 23,24, 3, 11 e 12, p.lla 5127;
- ipoteca legale del 17 maggio 2006, iscritta a Caserta il 23 maggio 2006 ai nn. 30711/12082 per la somma di euro 31.404,68 (trentunomilaquattrocentoquattro virgola sessantotto) a favore di _____ e contro XXXXX XXXX, a garanzia di un debito di euro 15.702,34 (quindicimilasettecentodieci virgola trentaquattro), gravante sulla piena proprietà del sub. 3, p.lla 5127;
- ipoteca legale dell'8 luglio 2010, iscritta a Caserta il 12 luglio 2010 ai nn. 28386/4824, per la somma di euro 176.491,20 (centosettantaseimilaquattrocentonovantuno virgola venti) a favore di _____ e contro XXXXX XXXX, a garanzia di un debito di euro 88.245,60 (ottantottomiladuecentoquarantacinque virgola sessanta), gravante sulla piena proprietà del sub. 4, p.lla 5127;
- ipoteca legale del 25 novembre 2014, iscritta a Caserta il 28 novembre 2014 ai nn. 41890/3358, per la somma di euro 620.751,80 (seicentoventimilasettecentocinquantuno virgola ottanta) a favore di _____ e contro XXXXX XXXX, a garanzia di un debito di euro 310.375,90 (trecentodiecimilatrecentosettantacinque virgola novanta), gravante sulla piena proprietà dei subb. 24,11,4, 3,20 e 19, p.lla 5127.

Gli immobili in oggetto non risultano essere gravati da trascrizioni, iscrizioni, privilegi ed altre formalità pregiudizievoli, ad eccezione di quelle innanzi riportate.

D) Prezzo di riferimento – Valore d'asta:**LOTTO A:****Lotti al Piano interrato (Autorimesse)****LOTTO A.PI.1), contraddistinto come LOTTO n. 1:**

€ 12.374,40 (euro dodicimilatrecentosettantaquattro,zerozero), aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti € 1.000,00 (euro mille,zerozero).

LOTTO A.PI.2), contraddistinto come LOTTO n. 2:

€ 6.184,00 (euro seimilacentoottantaquattro,zerozero), aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti € 1.000,00 (euro mille,zerozero).

LOTTO A.PI.3), contraddistinto come LOTTO n. 3:

€ 5.824,00 (euro cinquemilleottocentoventiquattro,zerozero), aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti € 1.000,00 (euro mille,zerozero).

Lotti al Piano terra identificati come: **LOTTO A.PT.1); LOTTO A.PT.2); LOTTO A.PT.3); LOTTO A.PT.4)** e per il **Lotto al Piano Sottotetto** identificato come: **LOTTO A.PIII), contraddistinti come LOTTO n. 4:**

€ 84.000,00 (euro ottantaquattromila,zerozero), aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti € 5.000,00 (euro cinquemila,zerozero).

LOTTO B, contraddistinto come **LOTTO n. 5:**

€ 244.320,00 (euro duecentoquarantaquattromilatrecentoventi,zerozero), aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti € 5.000,00 (euro cinquemila,zerozero).

LOTTO C, contraddistinto come **LOTTO n. 6:**

€ 60.000,00 (euro sessantamila,zerozero), aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti € 5.000,00 (euro cinquemila,zerozero).

LOTTO D, contraddistinto come LOTTO n. 7:

€ 136.720,00 (euro centotrentaseimilasettecentoventi,zerozero), aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti € 5.000,00 (euro cinquemila,zerozero).

LOTTO E, contraddistinto come LOTTO n. 8:

€ 175.816,00 (euro centosettantacinquemilaottocentosedici,zerozero), aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti € 5.000,00 (euro cinquemila,zerozero)

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella CTU in atti, resa dagli Esperti Stimatori, e nella certificazione ipocatastale cui si fa espresso riferimento per più dettagliate notizie circa il relativo stato dei luoghi, di manutenzione e conservazione, la relativa situazione catastale e urbanistica.

La CTU e la certificazione ipocatastale devono essere consultate dall'acquirente (il quale deve fare espressa dichiarazione in tal senso nell'offerta), e ad esse si fa espresso rinvio anche per ciò che riguarda l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Il prezzo del lotto è al netto delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese fosse incapiente, l'aggiudicatario sarà tenuto alle relative integrazioni. L'interessato all'acquisto potrà richiedere l'eventuale finanziamento bancario per il versamento del prezzo presso gli Istituti di Credito disponibili all'operazione, con garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita.

E) Adempimenti pubblicitari

Il presente avviso di vendita, nonché il decreto di delega del Giudice Delegato, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. inserimento, unitamente alla perizia di stima su rete Internet all'indirizzo: www.astegiudiziarie.it; www.fallimentismcv.com; www.tribunalesantamariacapuavetere.it e <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.
2. pubblicazione dell'avviso per estratto sul quotidiano: "Il Corriere del Mezzogiorno" edizione locale" almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.
3. distribuzione di n. 200 missive non nominative contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al professionista delegato.

F) Precisazioni

Gli interessati all'acquisto prima dell'asta potranno visionare l'immobile per il tramite del professionista delegato alla vendita, Notaio Gaetano Giuliano, con Studio in Via Vittorio Emanuele n. 224, tel.: 081/8125086 - fax.: 081/5017557 – email: notaiojulianoprocedure@gmail.com il quale potrà fornire ogni utile informazione agli interessati in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni, nonché accompagnare a visitare i beni, consentire lettura della perizia di stima, fornendone copia, illustrare la possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Il professionista delegato

Notaio Giuliano Gaetano

