

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Quarta Sezione Civile - Espropriazioni immobiliari

G.E. dott.ssa Linda Catagna - R.G.E. N. 283/2022

AVVISO DI VENDITA

L'avv. **Francesco Cipriani Marinelli**, con studio in Napoli alla via Maio di Porto 9, nella qualità di professionista delegato alla vendita dei beni pignorati in virtù di ordinanza di delega del G.E. dott.ssa Linda Catagna del 02.11.2023, nel **giudizio di esecuzione R.G.E. N. 283/2022** promosso da:

- *Omissis*;

contro

- *Omissis*;

- *Omissis*;

rilevato che va disposta la vendita;

vista la relazione di stima dei beni pignorati;

letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **15 OTTOBRE 2024** alle ore **12,00** in prosieguo, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE

(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

davanti a sé, presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, nella Stanza destinata alla celebrazione delle vendite delegate ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., degli immobili pignorati come in calce descritti ed al prezzo base d'asta di seguito indicato.

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **esclusivamente con le modalità telematiche** di seguito descritte, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse **entro le ore 23,59** del giorno precedente la data della vendita e precisamente **del giorno 14.10.2024**.

La vendita si terrà il giorno 15.10.2024 ore 12,00 in prosieguo innanzi al professionista delegato presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, nella stanza destinata alla celebrazione delle vendite immobiliari delegate ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.; si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società **ASTALEGALE.net S.p.A.**

IL PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è il sito internet www.spazioaste.it

IL REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato **avv. Francesco Cipriani Marinelli**.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata **esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita www.spazioaste.it, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione pari al **10% del prezzo offerto e del pagamento del bollo (dell'importo di € 16,00)**, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

-L'offerta deve contenere:

a) i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre

agevolazioni fiscali (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

i) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;

l) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

n) eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;

- All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o una 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;

e) 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.

-sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

che, in via alternativa, l'offerta

a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ordinaria,

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 DPR n.68/2005; 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 (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 DM n.32 del 2015).

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati 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 telematiche (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).

Si precisa che, **esclusivamente** 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 DM n.32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato francesco@pec.avvciprianimarinelli.it; nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene 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.

- Cauzione

L'importo della cauzione **nella misura del 10% del prezzo offerto** deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura (**Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 283/2022**) acceso presso BNL – Gruppo BNP Paribas con il seguente codice **IBAN:**

IT14K0100503400000000015708 il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati 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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà 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 dalle deliberazioni finali sulle offerte; la restituzione della cauzione avrà luogo mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere;

-le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte 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 sito www.spazioaste.it;

-nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

-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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo alla stessa con le credenziali personali almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella pec.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

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

a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque non valide; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

- nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI** la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso ed invero:

- a) il Professionista procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del 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 ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:
 - maggior importo del prezzo offerto;
 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
 - a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'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;

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta.**

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it;
- ogni partecipante potrà formulare una unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
- 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 ABBI 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 12,00 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 12,00** del giorno indicato e sempre nei locali del Tribunale, secondo disponibilità della aula dedicata;

Si precisa che 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;

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica:

- comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

- comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

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

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato, **entro il termine onnicomprensivo perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale; Cass., n. 18421 del 2022).**

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

A) o mediante consegna al professionista delegato (presso studio in

Napoli 80133 – Via Maio di Porto 9 ora 17/20 lun - ven) di un

assegno circolare non trasferibile intestato a: “Tribunale di Santa

Maria Capua Vetere RGE n. 283/2022”.

B) o con bonifico bancario sul conto bancario “PROCEDURA –

vendita” intestato alla procedura (“*Tribunale di Santa Maria Capua*

Vetere RGE n. 283/2022”) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro

S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. **In questo**

ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato

le coordinate del conto bancario “PROCEDURA - vendita”

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.

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

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai

sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

- il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario con valuta alla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo 385/1993 e le modalità per il versamento diretto ed, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

FONDO SPESE

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di cui sopra, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, nella misura 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 a titolo forfetario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

PRECISAZIONI

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia,

non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, **eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura;** se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri; colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017). L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza;

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) 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;

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

a) ad assegnare al creditore precedente 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.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

1. Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 cpc;
2. Inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, su rete Internet all'indirizzo www.spazioaste.it www.astegiudiziarie.it www.astalegale.net www.asteimmobili.it www.portaleaste.com www.publicomonline.it **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunalesantamariacapuavetere.it;

3. Pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto sul quotidiano **il Corriere del Mezzogiorno almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

4. Invio, **almeno venti (20) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di **missive pubblicitarie (500)** con il sistema postaltarget ai residenti in zona ove sono ubicati i beni pignorati;

5. Pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie S.p.A. - 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 In linea S.p.A. **del virtual tour 360°** dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

*Il testo dell'avviso di vendita inserito per estratto sul quotidiano dovrà contenere, in particolare, in ottemperanza al combinato disposto degli artt. 490 e 570 c.p.c., unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura, nome del giudice dell'esecuzione e del professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c., ubicazione e tipologia del bene, descrizione sommaria del bene, valore d'asta del bene, offerta minima per l'aggiudicazione, data e ora della vendita, luogo della vendita, nome e recapito telefonico del custode giudiziario, dove reperire maggiori informazioni (cancelleria, siti internet).

Sulla pubblicità cartacea andranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore.

L'avviso sarà inoltre comunicato almeno **30 giorni** prima della vendita ai **creditori iscritti non comparsi** ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, rivolgendosi al **custode giudiziario**, avv. Francesco Cipriani Marinelli, con studio in Napoli alla via Maio di Porto 9, (tel. 081-5519272- fax 081-5516669), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle

caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita e fornire ogni informazione in ordine alle modalità di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare.

Si comunica inoltre che, in caso di aggiudicazione, entro il termine di giorni cinque dal versamento del saldo prezzo, il Professionista Delegato trasmetterà ai creditori (procedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento dell'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

Si avverte sin da ora che in difetto di trasmissione della nota nel termine assegnato o di mancata redazione della stessa secondo il modello standard di cui sopra, si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

Si invitano altresì:

- 1) tutti i creditori ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi;
- 2) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento;
- 3) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art.2776 c.2 e c.3 cc, a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.
- 4) i creditori a trasmettere, se non già presente nel fascicolo di ufficio, la documentazione giustificativa a supporto della precisazione del credito, in particolare modo per i crediti ipotecari e privilegiati; in difetto, il credito sarà riconosciuto in via chirografaria.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi **parte integrante e sostanziale del presente avviso** e che ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione e nelle forme scaricabili via internet sul sito

www.spazioaste.it www.astegiudiziarie.it www.astalegale.net www.asteimmobili.it
www.portaleaste.com www.publicomonline.it e sugli altri siti indicati nella ordinanza di delega e da essa rilevabili.

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO PREDISPOSTO DALL'ESPERTO STIMATORE:

Lotto unico piena ed intera proprietà di:

Villino su tre livelli censito al NCEU del **Comune di San Tammaro (CE)** al:

F.lio 4, p.lla 2150, sub 2, cat. A7, classe U, consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali **mq 140**, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali **mq 140**, Rendita catastale euro 553,90 - I Traversa di Via Croce Santa dei Cappuccini Snc, **piano S1-T-1-2;**

Box auto terraneo censito al NCEU del **Comune di San Tammaro (CE)** al:

F.lio 4, p.lla 2150, sub 4, Cat. C/6, classe 4, consistenza mq 16, Superficie catastale totale **mq 18**, Rendita catastale euro 42,97, I Traversa di Via Croce Santa dei Cappuccini Snc, **piano T.**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Dichiara l'esperto stimatore: "... Il villino staggito SUB 2, nello stato dei luoghi rinvenuti in situ, è la risultante della fusione di fatto - NON catastale e tanto meno urbanistica - con il box auto esclusivo SUB 4, parimenti staggito, contenuto nella volumetria del piano terra. ... Il compendio, pertanto, nella configurazione rinvenuta in situ - al lordo di tutte le modifiche rilevate - è servito da doppio ingresso

a EST, carrabile e pedonale, entrambi dal civico 27 della I Traversa di Via Santa Croce dei Cappuccini ...

*Il villino staggiato si articola su tre livelli abitativi - terra, primo e secondo mansardato in sottotetto - oltre un ampio locale di sgombero interamente interrato: il tutto - mutuamente collegato da un comodo corpo scala ubicato nell'angolo N/E, estroflesso, a mezzo caratteristico bow- window finestrato, sull'area cortilizia orientale - è corredato da **ampi spazi ornamentali terranei**, a perimetrazione del bene sui fianchi contigui - Est, Nord e Ovest -, prevalentemente pavimentati, e, altresì, da **doppia balconata** - fronti Est e Ovest - a corredo della zona notte. La **corte terranea esclusiva** divisa in due tranches - carrabile e pedonale- a mezzo giustapposizione di basso muretto separatorio - serve con **porta laterale** aperta baricentricamente sul **fianco nord** del sub 2, gli interni terranei, da cui, a mezzo predetta scala angolare N/E, si ha accesso a tutte le quote d'impalcato, interrata e fuori terra; la tipologia edilizia del villino consente, naturalmente, anche altri accessi terranei attraverso porte-finestre afferenti alle opposte corti Est e Ovest. Ciascun livello presenta morfologia planimetrica approssimativamente rettangolare regolare, con lievi estroflessioni.*

***Il SUB 2, nella sua interezza comprensiva della superficie del sub 4, attesta: Piano terra:** ampia zona giorno servita da porta baricentrica sul fianco Nord, articolata in: - soggiorno/pranzo afferente alla corte Ovest retrostante con doppia porta/finestra e corredo di camino in opera - cucina afferente con porta/finestra all'opposto fronte Est cortilizio, innestata al soggiorno con affaccio diretto, senza schermature e/o soluzione di mediazione - n. 1 bagno afferente al fronte Est con vano finestra - vano scala nell'angolo N/E: il doppio rampante, rivestito elegantemente in pietra di Trani, come più volte detto, aggetta sulla corte orientale con peculiare estroflessione triangolare a vetro (bow-window) Il tutto è perimetrato da area cortilizia nella doppia valenza - carrabile e pedonale -: il fronte nord laterale è impiegato per il parcheggio delle autovetture, mentre le aliquote a oriente e occidente si presentano attrezzate e arredate per l'intrattenimento **Piano primo:** ampia zona notte servita da medesimo corpo scala eccentrico e relativo disimpegno, articolata in: - **due camere da letto afferenti agli opposti fronti Est e Ovest e corredate da balconate esclusive** - **ampio bagno** - ampia lavanderia verandata risultante dall'indebita annessione alle superfici utili e accessorie interne di quota parte della balconata Ovest, come meglio*

schematizzato nei grafici allegati. Il vano verandato accessorio, pertanto, ha accesso sia dal bagno che dalla balconata Ovest NB. Nell'amplificazione di superficie accessoria esclusiva del villino con la formazione della veranda, NON si è provveduto all'eliminazione della parete di compagno divisoria dal vano wc, ma unicamente alla riduzione di luce della porta/finestra pertinenziale del bagno, di accesso all'ambiente verandato Le **due balconate** sugli opposti fronti perimetrali, Est e Ovest, si distinguono per estensione e matrice morfologica: ▪ balconata Est /morfologia curvilinea, mq 5,23 ▪ balconata Ovest/morfologia rettilinea mq 10,78; come accennato, i grafici di PdC n. 18/2008 abilitano la realizzazione di una balconata di maggiori dimensioni, dalla morfologia ad L ed estensione mq 17,00, includente le afferenze di bagno e camera 2. **Piano secondo/sottotetto:** ampia zona notte mansardata di altezza netta interna compresa tra H max ml 3,00 H min 0,80 circa, servita da medesimo corpo scala eccentrico e articolata in: - ampio ambiente unitario e indiviso adibito a **camera da letto matrimoniale**, afferente agli opposti fronti Est e Ovest con ariosi vani finestrati: l'ambiente unitario è corredato da **abbaino** sul fronte orientale e molteplici **armadiature** a compensazione di tutti i vani murari interni di H netta d'interpiano non fruibile. - **bagno** corredato da doccia, afferente al fronte occidentale giusta divisione in due aliquote del finestrone originariamente unitario Anche in tal caso l'impiego ai fini abitativi del sottotetto è la risultante della trasformazione di luoghi non residenziali e unitari assentiti con predetto PdC, giusta formazione di vano bagno e arredamento in tale direzione. Il sottotetto rispetta le altezze d'interpiano abilitate - in colmo e in gronda - su entrambi i fronti opposti NB Il disimpegno di smonto della cassa scala, separato a mezzo porta dal sottotetto in esame, afferisce al fronte Nord con vano finestrato ed è impiegato a piccola area di lavoro La copertura del sottotetto è in coppi di terracotta su ordito verosimilmente ligneo, celato in ogni caso all'intradosso da superfici inclinate e intonacate; come accennato la copertura segue fedelmente le inclinazioni di falda dichiarate nel titolo abilitativo. Tutti gli ambienti, incluso il vano scala e relativo disimpegno, godono di illuminazione diretta a mezzo vani luce più che proporzionati rispetto alle dimensioni dei vani serviti. **Piano interrato/ I livello sotto strada:** ampio locale di sgombero di H altezza netta interna ml 2,66 circa, servito da medesimo corpo scala eccentrico e articolato in: - ambiente indiviso e unitario adibito a **locale di sgombero** - già cucina

*/taverna in ragione della riscontrata presenza di cappa in muratura attualmente in disuso -; il locale afferisce gli opposti fronti Est e Ovest con due lumi ingredienti preposti all'illuminazione indiretta dell'ambiente attraverso lucernai in vetro cemento aperti nella pavimentazione delle corti di pertinenza. In ragione dell'insanabilità in alcun regime delle implementazioni e/o fusioni e/o cambi d'uso riscontrati, la superficie commerciale globale dei luoghi legittimi oggetto di stima **schematizzati dall'esponente** - epurata dalle predette quadrature e destinazioni illegittime - risulterà chiaramente inferiore alla superficie globale rinvenuta in situ”.*

CONFINI

Dichiara l'esperto stimatore: “... In ragione della sostanziale modifica dei luoghi terranei si distingue tra confini in situ e confini catastali

Confini in situ sub 2/ VILLINO comprensivo della corte terranea ESCLUSIVA - NB attualmente il sub 2 ingloba il box auto terraneo sub 4

- a Nord per aderenza orizzontale con p.lla terreni/fabbricati aliena 5416/f.lio 4

- a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con viale di accesso/ p.lla terreni 5278, flio 4 e con viale comune Sub 5, p.lla terreni 2150, f.lio 4, per sola aderenza orizzontale con parterre terraneo villino attiguo ex sub 1/attuale sub 7, p.lla 2150, f.lio 4

- a Sud per aderenza orizzontale e affaccio diretto con sub 4/ box auto terraneo esclusivo, medesima p.lla 2150, f.lio 4, per sola aderenza orizzontale con villino attiguo ex sub 1/attuale sub 7, p.lla 2150, f.lio 4 (volume abitativo e aree ornamentali)

- a Ovest per aderenza orizzontale con p.lla terreni aliena inedificata 5281, f.lio 4, per aderenza orizzontale e affaccio diretto con sub 4/ box auto terraneo esclusivo, medesima p.lla 2150, f.lio 4

Confini catastali sub 2/ VILLINO comprensivo della corte terranea ESCLUSIVA

- a Nord per aderenza orizzontale con p.lla terreni/fabbricati aliena 5416/f.lio 4

- a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con viale di accesso/ p.lla terreni 5278, flio 4 e con viale comune Sub 5, p.lla terreni 2150, f.lio 4, per sola aderenza orizzontale con parterre terraneo villino attiguo ex sub 1/attuale sub 7, p.lla 2150, f.lio 4

- a Sud per sola aderenza orizzontale con sub 4/ box auto terraneo esclusivo, medesima p.lla 2150, f.lio 4 e con villino attiguo ex sub 1/attuale sub 7, p.lla 2150, f.lio 4 (volume abitativo e aree ornamentali)

- a Ovest per sola aderenza orizzontale con p.lla terreni aliena inedificata 5281, f.lio 4, e con sub 4/ box auto terraneo esclusivo, medesima p.lla 2150, f.lio 4

Confini in situ sub 4/ BOX AUTO - NB attualmente il bene è inglobato nella maggior consistenza del sub 2/P.T

- a Nord per aderenza orizzontale e affaccio diretto con interni abitativi sub 2, P.T/ p.lla 2150, f.lio 4

- a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con interni abitativi sub 2, P.T/ p.lla 2150, f.lio 4

- a Sud per sola aderenza orizzontale con ex sub 3/box auto terraneo /attuale sub 7 abitativo p.lla 2150, f.lio 4

- a Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corte terranea sub 2, P.T/ p.lla 2150, f.lio 4

Confini catastali sub 4/ BOX AUTO

- a Nord per sola aderenza orizzontale con interni abitativi sub 2, P.T/ p.lla 2150, f.lio 4

- a Est per sola aderenza orizzontale con interni abitativi sub 2, P.T/ p.lla 2150, f.lio 4

- a Sud per sola aderenza orizzontale con ex sub 3/box auto terraneo /attuale sub 7 abitativo p.lla 2150, f.lio 4

- a Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corte terranea sub 2, P.T/ p.lla 2150, f.lio 4”

REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Dichiara l'esperto stimatore: “... Per lo specifico compendio staggito, oltre la documentazione sopra enunciata, ... si rileva: **Inesistenza agli atti dell'U.T.C di alcuna altra richiesta e/o rilascio di atto amministrativo abilitativo ex ante o ex post in regime ordinario ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, e/o straordinario ai sensi di alcuno dei tre condoni L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003, per nuova costruzione o modifica dell'esistente, né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in**

sanatoria - al Genio Civile **Disamina:** Ai fini della **disamina di legittimità urbanistica** dei luoghi staggiti e della comprensione delle entità trasformative rinvenute nella p.lla 2150, il temine di confronto è tra: - Grafici di PdC 18/2008 - Quantità dichiarate nella documentazione allegata alla richiesta e rilascio di titolo abilitativo - Grafico stato dei luoghi in situ/2023 - stato di fatto all'atto dell'accesso - **Lievissimo disallineamento di perimetrazione interna e esterna, verosimilmente derivante da approssimazioni grafico – rappresentative - Lieve difformità di sagoma del bow-window scala, per minore inclinazione in situ delle pareti finestrate afferenti alla corte Est - configuranti un angolo ottuso in luogo dell'angolo retto di PdC - Assente rappresentazione del pilastro interno alla struttura, pressoché baricentrico** Ciò premesso, per i singoli livelli si evidenzia: **Piano terra:** A parità sostanziale di accesso interno, altezza di piano, superficie ornamentale si rileva: - **Inglobamento negli interni abitativi dell'intera volumetria del box auto esclusivo/sub 4, giusta eliminazione integrale della muratura di delimitazione e separazione tra i due subalterni, e conseguente modifica destinativa del sub 4 in direzione residenziale/A7 - Contestuale implementazione volumetrica nella misura di circa mc 5,00 (H ml 0,34 x mq 15,00) del sub 4/C6, per incremento di altezza netta d'interpiano da H ml 2,40 assentiti con PdC in H ml 2,74 rilevati, derivante dall'abbassamento del piano di posa dell'ex autorimessa di circa ml – 0,34 sino all'imposta del sub 2. Il minor interpiano dell'autorimessa abilitato con PdC deriva dall'ispessimento del solaio di calpestio - verosimilmente per ragioni strutturali di sostegno del maggior peso delle autovetture - all'origine dell'innalzamento di quota di circa ml 0,30 dal livello ribassato di imposta dell'attiguo sub 2 abitativo (originario interpiano H ml 2,70 netti interni) - Parziale variazione prospettica: **Fronte Ovest/fabbricato:** ▪ trasformazione della saracinesca di accesso all'ex garage in porta/finestra di dimensioni complessivamente inferiori, uniformate alle restanti bucatore da terra ▪ parziale chiusura del vano finestrato fronte Ovest, pertinenziale del bagno di progetto, tamponato sul fronte interno e destinato a nicchia caldaia sul fronte esterno **Fronte Est/fabbricato:** ▪ apertura di vano finestrato in favore del nuovo bagno (conseguente allo spostamento di quest'ultimo dal fronte Ovest al fronte Est) **Fronte Est/ cortilizio** ▪ traslazione dell'ingresso all'area cortilizia sub 2 in direzione sud, previo immissione nel SUB 5/BCNC della p.lla 2150 (l'accesso pedonale al**

villino staggiato nei grafici abilitativi risulta traslato in direzione Nord e servito frontalmente dal viale principale) - Lieve difformità distributiva interna per predetta traslazione di sede del vano bagno dal fronte occidentale al fronte orientale, e formazione di camino - Lieve incremento di H netta d'interpiano da H ml 2,70 abilitati contro di H ml 2,74 rinvenuti Piano primo: A parità sostanziale di accesso, sagoma, altezza di piano, altezza d'interpiano (H ml 2,70 catastali e in situ), si rileva: - Inglobamento negli interni abitativi di quota parte della superficie ornamentale esclusiva/balconata Ovest nell'area a ridosso del bagno, e conseguente variazione di destinazione d'uso da superficie ornamentale a superficie accessoria non residenziale, giusta formazione di: ... - Parziale variazione prospettica per: Fronte Ovest: ▪ formazione della predetta veranda ▪ riduzione di luce della porta/finestra pertinenziale del wc (al servizio del vano verandato) da La ml 1,20 circa a La ml 0,80 circa Fronte Est: - Lieve difformità distributiva interna Piano secondo in sottotetto: A parità sostanziale di accesso, confini, sagoma, altezza di piano, altezza max, media e minima d'interpiano, per esatta inclinazione di falde (H max ml 3,00 fronte Ovest, H max abbaino ml 2,40, H min - fronte Ovest 0,00 - fronte Est H ml 0,80) si rileva: - Modifica di destinazione d'uso del sottotetto in direzione abitativa (camera da letto matrimoniale) giusta formazione di ampio vano bagno, preposta impiantistica elettrica, climatizzazione e arredo mobile - Conseguente difformità distributiva interna - Variazione della partitura del vano finestrato fronte Ovest (lato destro), da anta unica ad anta bipartita per l'innesto della tramezzatura divisoria dal bagno Piano interrato - S1 - I livello sottostrada: A parità sostanziale di accesso, confini, sagoma, altezza di piano, NON si rileva alcuna difformità a meno di: - Lieve decremento di altezza d'interpiano: ml 2,70 catastali in luogo di H ml 2,66 rinvenuti - Riduzione - unicamente in larghezza - del lume ingrediente fronte Ovest DISAMINA: Sul piano urbanistico: Piano terra: La variazione maggiore inerente l'inglobamento del sub 4 nel sub 2 con variazione destinativa e implementazione volumetrica nell'ambito della cubatura assentita, configura un intervento maggiore di ristrutturazione edilizia ex art. 3 comma 1, lettera d) DPR 380/2001, ammesso in linea di mero principio laddove sussista capienza edificatoria del fondo Nel caso di specie NON è possibile regolarizzare ordinariamente in sanatoria di regime ex art. 36 DPR 380/2001, né la variazione

*destinativa né l'implementazione volumetrica interna anche in ipotesi di conservazione della destinazione non residenziale ad autorimessa del sub 4 in ragione della predetta consunzione integrale della capacità edificatoria del fondo p.lla 2150 Parimenti insanabile - per le medesime ragioni - è la lieve implementazione volumetrica abitativa riscontrata al piano terra per maggiorazione dell'interpiano realizzato (H ml 2,74 in situ in luogo di H ml 2,70 abilitati con giusto titolo): tale innalzamento d'interpiano abitativo è solo parzialmente compensato dal parallelo decremento d'interpiano non abitativo del locale di sgombero interrato. Viceversa, la variazione di sagoma planimetrica interna di entrambi i subalterni - riscontrata nel confronto tra luoghi catastali e luoghi urbanistici, è autorizzabile ex post in sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001 nel pieno rispetto delle superfici assentite /mq 15 netti interni sub 4, in qualità di plausibile intervento di ristrutturazione edilizia ex art. 3 comma 1, lettera d) DPR 380/2001, con diverso frazionamento planimetrico dei due subalterni contigui Piano primo - La variazione maggiore inerente l'inglobamento di quota parte della balconata negli interni accessori, quantunque non accompagnata da eliminazione della tamponatura, configura parimenti un intervento maggiore di ristrutturazione edilizia ex art. 3 comma 1, lettera d) DPR 380/2001, ammesso in linea di mero principio laddove sussista capienza edificatoria del fondo, non regolarizzabile ordinariamente in sanatoria di regime ex art. 36 DPR 380/2001, in ragione della predetta consunzione integrale della capacità edificatoria del fondo p.lla 2150 Piano secondo /sottotetto - La variazione maggiore inerente la modifica di destinazione d'uso in direzione abitativa del sottotetto accompagnata da opere edili – formazione del vano bagno - configura parimenti un intervento maggiore di ristrutturazione edilizia ex art. 3 comma 1, lettera d) DPR 380/2001, ammesso in linea di mero principio laddove sussista capienza edificatoria del fondo, non regolarizzabile ordinariamente in sanatoria di regime ex art. 36 DPR 380/2001, in ragione della più volte richiamata esautorazione integrale della capacità edificatoria del fondo p.lla 2150 NB. Potrebbe risultare sanabile in regime ordinario ex art. 36 DPR 380/2001 la formazione del bagno, alle **seguenti condizioni**: ▪ purché si ripristini la destinazione d'uso non abitativa dell'intero sottotetto ▪ purché si dimostri ineccepibilmente la posteriorità della sua edificazione alla data di entrata in vigore del PUC/2017 Unicamente, infatti, la NTA attualmente vigente per la zona B5 ammette la formazione*

del bagno nei sottotetti non abitativi; al contrario la pregressa Variante al PRG - vigente alla data di esecuzione del villino per l'ex ZONA RESIDENZIALE C2 e C3 - ne vietava la realizzazione. Orbene, l'**anteriorità** dell'edificazione del bagno al 2017 non consente l'applicazione del principio di doppia conformità dell'abuso alla NTA vigente alla data di perpetrazione e alla data di denuncia dello stesso, su cui si basa la ratio della sanatoria ordinaria o di regime ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 36 e 37 DPR 380/2001. Per tal ragione l'accertamento della posteriorità della sua edificazione è conditio sine qua non ai fini della conservazione del manufatto in sanatoria ordinaria. Ciò premesso a fronte dell'assenza di denuncia catastale della predetta variazione e/o di altra denuncia amministrativa, essendo il termine di accesso dell'esponente /2023 l'unica data certa di constatazione e scoperta dell'abuso, è lecito ipotizzarne la sanatoria ordinaria ex art. 36/DPR 380/2001 Per tutte le parziali modifiche prospettiche rinvenute ai vari livelli, giusta modifica dimensionale e tipologica di preesistenti vani luce e/o chiusura e/o traslazione e/o apertura di nuovi vani luce, trattandosi di interventi sempre annoverabili nella ristrutturazione edilizia non computabili in termini di volume o superficie ex art. 3 comma 1, lettera d) DPR 380/2001, si ritengono ampiamente ammissibili e sanabili ex art. 36 DPR/380/2001, fermo restando il risvolto privatistico delle predette modifiche su porzioni comuni ex art. 1117 c.c del fabbricato /p.lla 2150 condiviso con l'altro villino attiguo sub 7, alieno al pignoramento Unicamente per il sub 4 da ripristinare nell'uso assentito ad autorimessa, si prevede - per meri fini funzionali - la rimozione dell'attuale infisso, l'allargamento del vano di accesso e il ripristino della saracinesca Per le parziali modifiche distributive interne rinvenute ai vari livelli, trattandosi di intervento di manutenzione straordinaria ex art. 3 comma 1, lettera b) DPR 380/2001 non computabile in termini di volume o superficie, è ampiamente ammissibile e sanabile ex post ai sensi dell'art. 37 DPR/380/2001 **PROSPETTO DI SANABILITÀ del LOTTO UNITARIO Ai fini della regolarizzazione ex post di tutti gli illeciti - maggiori e minori - rinvenuti, si prevede: Materiale demolizione di tutte le illecità maggiori di cui alla precedente disamina e appresso dettagliatamente schematizzate, in qualità di modifiche insanabili ex post in sanatoria ordinaria o di regime ex art. 36 D.P.R. 380/2001 e, parimenti, in sanatoria straordinaria invocando l'art. 40 L. 47/85 e s.m.i., e contestuale remissione in pristino dei luoghi legittimi di cui al PdC n.**

18/2008, incluso sanzione amministrativa raddoppiata, oneri di segreteria, stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC corredata da documentazione grafica e fotografica ed eventuale perizia giurata attestante la piena rispondenza dei luoghi oggetto di ripristino ai luoghi assentiti con PdC, nonché l'autorizzazione alla demolizione e remissione in pristino: Piano terra: - Ripristino delle distinte destinazione d'uso a garage del sub 4 con separazione materiale dal sub 2, anche secondo la diversa configurazione catastale, purché non trascinante dai limiti di quadratura assentiti con PdC/mq **15 netti interni** - Innalzamento della quota di solaio del sub 4 di cm 34 con sistema rinforzato e opportunamente calcolato con deposito strutturale al genio Civile, per l'impiego a ricovero di autovetture Piano primo: - Smantellamento veranda Ovest e ripristino configurazione balconata di pertinenza, previo rimozione di entrambe le pareti delimitative della veranda - fronte Ovest vetrato e fronte Nord tamponato - con liberazione del pilastro intercluso Piano secondo /sottotetto: - Ripristino dell'originaria destinazione a sottotetto non abitativo previo rimozione del mobilio Per tutti gli altri illeciti si prevede: – Accertamento di doppia conformità per abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 37 D.P.R. 380/2001 degli **illeciti minori** riscontrati di cui alla precedente disamina (parziale variazione prospettica, parziale variazione distributiva, parziale variazione di sagoma del bow-window scala, parziale variazione di sagoma INTERNA dei sub 4 e 2 lungo le linee perimetrali interne di delimitazione reciproca) sanabili in regime ordinario incluso sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC corredata da documentazione grafica, fotografica e eventuale perizia giurata – Deposito sismico in sanatoria al Genio Civile ex art. 2 L.R. n. 9/83 s.m.i. e ex artt. 65, 93, 94 D.P.R. 380/01, per • **Verifica statica** del rinforzo di solaio dell'autorimessa compreso diritti di segreteria • **Verifica statica del fabbricato**, stante il riscontro del pilastro baricentrico omesso dai grafici di PdC Infine, per quanto concerne la maggior altezza d'interpiano abitativo rivenuta al P.T - ml 2,74 in luogo di H ml 2,70 - l'eccedenza si ritiene in parte compensata dalla minor H d'interpiano accertata nel locale di sgombero - sebbene non abitativo - (H ml 2,66 rinvenuti in luogo di H ml 2,70 abilitati), in parte compensata dal principio di tolleranza ammesso nella misura max del 2% della volumetria assentita. Si garantisce infine: **IMPOSSIBILITA'** di invocare l'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/85 e s.m.i. Ai fini della sanatoria

straordinaria in particolare dei su richiamati illeciti maggiori insanabili ordinariamente si assevera parimenti l'impossibilità di invocare il combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. 47/85, sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione, ovvero: – Derivazione da procedura esecutiva – Piena conformità ai limiti volumetrici previsti dagli ultimi due condoni (mc 750) – Inesistenza di alcun regime vincolistico d'inedificabilità relativa e/o assoluta imposto pregressamente al compimento degli abusi ostatico alla realizzazione degli illeciti in premessa **Di contro si rileva: Posteriorità della data di ultimazione degli abusi maggiori alla data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono invocabile:** specifica discrasia temporale tra il termine di ultimazione degli abusi per l'ammissione alla sanatoria anche dell'ultimo condono - 31 marzo 2003 e la data di edificazione del complesso - 2008 – e conseguenti illeciti rinvenuti **Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie** rispetto alla data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono 31.03.2003: specifica incongruenza temporale tra data di entrata in vigore della L. 326 2003 e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene, coincidente con la **data d'iscrizione di ipoteca volontaria del 13.04.2012 ai nn. 13639/1077, derivante da atto di mutuo del 11.04.2012 Rep. 22982 Racc.9426 per notaio Iodice Giov. Domenico a favore di omissis contro omissis - a carico del diritto di piena proprietà nella quota di 1/2 cadauno sui due predetti beni in San Tamaro alla I Traversa di Via Croce Santa dei Cappuccini n. 27, a garanzia delle obbligazioni contratte Resterà a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del LOTTO staggito - l'ONERE delle suindicate RETTIFICHE URBANISTICHE I predetti oneri sono stati puntualmente computati in fase estimativa e posti a carico e in decurtazione del più probabile valore di mercato del lotto unitario oggetto di pignoramento”**

Stato di occupazione:

I beni sono occupati da debitore esecutato.

PREZZO BASE D'ASTA

euro 150.000,00 (centocinquantamila/00)

OFFERTA MINIMA

euro 112.500,00 (centododicimilacinquecento/00)

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella perizia stimativa in atti a firma dell'Arch. Paola Miraglia. La perizia stimativa è depositata nelle pubblicità di rito sia sul sito del Ministero, che su quello di www.spazioaste.it www.astegiudiziarie.it www.astalegale.net www.asteimmobili.it www.portaleaste.com www.publicomonline.it e sugli altri siti abbinati e rilevabili dalla ordinanza di delega ove sono specificamente elencati, alle quali si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica e per le difformità sanabili e non sanabili.

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

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 del DPR 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

Il professionista delegato

avv. Francesco Cipriani Marinelli