

ORIGINALE

TRIBUNALE di Santa Maria Capua Vetere
Ufficio Esecuzioni

AVVISO di VENDITA

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

- visto l'ordinanza di delega resa in data 07 marzo 2024 G.E. Dott.ssa Linda Catagna.
- letti gli atti della procedura esecutiva n. 284/2022 R.G.E. "Sirio NPL S.r.l. contro Omissis" esperita giusto atto di pignoramento notificato in data 06/12/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 02.02.2023 ai nn. 4527/3514;
- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.p.c.

AVVISA

- che il giorno 19/Novembre/2024 alle ore 11,30 e seguenti, presso la sala Aste Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, si procederà a vendita senza incanto modalità telematica (con eventuale gara in modalità asincrona) della consistenza immobiliare e al prezzo in calce descritti, alle condizioni sotto riportate, sottoposta a esecuzione giusto atto di pignoramento innanzi indicato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
BENI IN VENDITA

LOTTO Unitario

coincidente con i DUE SUBALTERNI oggetto di pignoramento - SUB 91- SUB 92 -

- Dati catastali e Confini-

Piena ed intera proprietà doppio modulo produttivo/artigianale e di commercializzazione all'ingrosso, parte del Centro Orafo Omissis in Marcianise con accesso dalla Strada Provinciale n. 22, Km. 1,750, meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al:

[SUB 91/P.T - MODULO 1. 4. 25](#)

- F.llo 19, p.lla 5114, sub 91, cat. D8, Rendita urbana euro 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 25, Piano terra

[SUB 92/P.T - MODULO 1.4.26](#)

- F.llo 19, p.lla 5114, sub 92, cat. D8, Rendita urbana euro 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 26, Piano terra

La porzione di territorio estesa circa mq 64.000 in cui si insedia il complesso produttivo e di commercializzazione all'ingrosso denominato Centro Orafo Omissis di cui è parte il compendio staggito, a sud del comune di Marcianise, in località Ramarra, alla strada Provinciale per Casapuzzano, catastalmente Strada Provinciale 22, Km 1.750, sul piano meramente orografico è caratterizzata da sostanziale assenza di acclività e/o salti si quota, rimanendo aliena ad alcuna criticità geomorfologica.

Per un inquadramento delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive delle unità staggite con l'esatto inquadramento dell'iter evolutivo e l'illustrazione esaustiva del compendio pignorato in vendita, si rinvia alla documentazione grafica, fotografica, catastale, ipotecaria e urbanistica cui all'elaborato peritale (Cfr. risposta al Quesito 2, pag. ne 40 e seg. Elaborato peritale)

omissis

Confini fondiari /p.lla 5114

Confini p.lla terreni/fabbricati

a Nord e Ovest per aderenza orizzontale con p.lle terreni 5066, 5078, 5068, 5070, 5072, 5074, 5076 - f.lio 19

a Est per aderenza orizzontale con p.lle terreni 5066, 5064, 5062, 5020, 5038, 5040, 5012, f.lio 19

a Sud per aderenza orizzontale con p.lle terreni 5115, 5617, f.lio 19

L'accesso al sito avviene attraverso l'Asse del Lavoro collegato alla grande viabilità /autostrada Napoli /Roma

✦ a Nord attraverso l'uscita *Caserta Sud*

✦ a Sud attraverso l'uscita *Villa Literno*

L'ingresso principale all'impianto produttivo avviene unicamente da Est, lungo la strada di collegamento parallela all'arteria sopraelevata, in posizione baricentrica rispetto all'impianto terreni p.lla 5114; il predetto ingresso è controllato da un sistema di sbarre in ingresso e in uscita e da guardiania. Un'uscita di sicurezza è altresì posizionata a Ovest, in afferenza alla Strada Vicinale Fosso Parri

Il centro a carattere produttivo/artigianale per operatori orafi e assimilati - realizzato in forza di PdC - Permesso di costruire - in variante n. 306/07 SUAP del 27.02.2007, rilasciato alla società Omissis in qualità di variante in corso d'opera e sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001 per la realizzazione di opere in difformità dall'originaria CE n. 5/03 SUAP del 28.03.2003 -, è frutto di un preventivo Piano di lottizzazione tra società Omissis Consortile ARL e il Comune di Marcanise, sigillato da atto di convenzione edilizia del 23.12.2002 Rep. 77023 per notaio Luigi Ronza, trascritto il 15.01.2003 ai nn. 1372/1196

Come dichiarato nell'atto di compravendita del 2008 e nella relazione tecnico-descrittiva a corredo della pratica urbanistica, il centro insiste su un'area di circa **69.000 mq** tra aree coperte e scoperte, sebbene catastalmente la **p.lla 5114**, risultante dalla fusione e soppressione di 14 p.lle, misuri mq 64.186

Il complesso presenta forma ovoidale (a conchiglia) risultante dall'innesto di due lunghi corpi di fabbrica curvilinei reciprocamente intersecati a Nord e a Sud.

Come desumibile dall'allegato *elenco immobili*, il Centro è riportato al NCEU al F.lio 19, p.lla urbana 5114: subalterni variabili da 1 a 394 inclusi, in categoria D8/moduli produttivi subalterni da 397 a 954, in categoria C6/posti auto altri subalterni in categorie D5, D1, A10, D3, C1, C2, C6

Più esattamente il complesso produttivo si compone di:

394 moduli /unità produttive minime/mq 64 dichiarati, con imm modificabile destinazione manifatturiera

550 posti auto interrati

7 corpi di fabbrica - 6 dei quali costituiti da moduli e un solo corpo (7) destinato a Edificio Direzionale

Ciascun corpo di fabbrica si articola in tre piani fuori terra incluso il basamentale, oltre il piano interrato; i piani interrati dei 6 corpi di fabbrica sono in mutuo collegamento configurando un unico ampio locale accogliente ben 550 posti auto /stalli estesi circa mq 15 cadauno

I corpi di fabbrica sono mutuamente collegati da passerelle poste a ciascun livello; i 4 livelli sono mutuamente collegati da 4 corpi ascensore ubicati nei pressi delle passerelle, dodici scale ubicate nelle testate dei corpi di fabbrica e 4 montacarichi

I corpi di fabbrica nel loro insieme configurano *due lunghe braccia curvilinee racchiuse a semicerchio intorno ad un corte baricentrica - "piazza"* - su cui prospettano, a ciascun livello, gli accessi principali ai singoli moduli.

La piazza a sua volta serve i locali deposito terranei estesi complessivamente circa mq 1000; viceversa il piano interrato sottostante la piazza accoglie la sala mensa, sala conferenze e altre funzioni di servizio

I moduli produttivi unitari - per un totale di n. 394 unità ospitate nei predetti 6 corpi di fabbrica - sono divisi per n. 6 unità d'intervento:

Unità d'intervento 1.: 78 moduli

Unità d'intervento 2.: 84 moduli

Unità d'intervento 3.: 36 moduli

Unità d'intervento 4.: 78 moduli

Unità d'intervento 5.: 76 moduli

Unità d'intervento 6.: 42 moduli

omissis

(Cfr. *Pianta stato dei luoghi e VAX/2023* STAMPATA IN DATA *VAX/2023* stampata in data 04.08.2023 prot. T26543/2023, Elaborato peritale in atti pag. ne 44, 45, 46, 47 e seg.)

Come sopra anticipato, la **coppia di moduli oggetto di pignoramento** è parte dell'**unità d'intervento 4**. (78 moduli) - **II blocco edilizio a destra** immettendosi nel corridoio comune/fronte piazza, provenendo dalla reception, come meglio indicato nell'allegata planimetria generale. In particolare, la coppia di moduli staggiati occupa la *posizione iniziale* della predetto *corpo di fabbrica 4*. una volta introdotti nella piazza.

Preliminarmente alla descrizione dei confini, si precisa che:

Si intende per:

Aderenza orizzontale: il rapporto di contiguità fisica tra beni al confine posti **sul medesimo piano orizzontale** (con o senza affaccio diretto)

Aderenza verticale: è il rapporto di contiguità fisica tra beni al confine posti **su piani sfalsati** (con o senza affaccio diretto)

Confini sub 91- modulo 1.4.25

- a Nord per sola aderenza orizzontale con modulo f.lio 19/p.lla 5114/sub 90/P.T
- a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con passaggio comune (ballatoio retrostante) f.lio 19, p.lla 5114/P.T
- a Sud per aderenza orizzontale e affaccio diretto con modulo f.lio 19/p.lla 5114/sub 92 /P.T
- a Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con passaggio comune fronte piazza f.lio 19, p.lla 5114/P.T

Confini sub 92 - modulo 1.4.26

- a Nord per sola aderenza orizzontale con modulo f.lio 19/p.lla 5114/sub 91/P.T
- a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con passaggio comune (ballatoio retrostante) f.lio 19, p.lla 5114/P.T
- a Sud per sola aderenza verticale con area comune scoperta f.lio 19, p.lla 5114/P.S1
- a Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con passaggio comune fronte piazza f.lio 19, p.lla 5114/P.T

Confini doppio modulo sub 91+ sub 92

- a Nord per sola aderenza orizzontale con modulo f.lio 19/p.lla 5114/sub 90 /P.T
- a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con passaggio comune (ballatoio retrostante) f.lio 19, p.lla 5114/P.T
- a Sud per sola aderenza verticale con area comune scoperta f.lio 19, p.lla 5114/P.S1
- a Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con passaggio comune fronte piazza f.lio 19, p.lla 5114/P.T

omissis

Il **doppio modulo**, risultante dall'accostamento di *due moduli singoli* autonomamente identificati al NCEU rispettivamente sub 91 e sub 92, presenta:

- **accesso principale pedonale da Ovest/ fronte piazza**, a mezzo **doppia porta blindata** in vetro e acciaio e doppia vetrina espositiva opportunamente corredata da sistema di allarme e antintrusione
- **accesso secondario, pedonale e carrabile**, sull'opposto fronte **Est** afferente al ballatoio comune retrostante, destinato a carico e scarico merci, a mezzo doppia porta blindata - cadauna a doppio battente, sì da consentire agevolmente ingresso e fuoriuscita dei prodotti -: su tale fianco il doppio modulo gode della **proprietà esclusiva** di una piccola area cortilizia coperta/mq 4,00 circa per ciascun modulo (mq 8,00 totali) *denunciati nell'atto di compravendita* (contro mq 4,80 circa *rivenuti in situ.*) L'area esterna - priva di perimetrazione e demarcazione - è inconfondibilmente rappresentata nei dati di scheda planimetrica agli atti del NCEU; l'inclusione della stessa nelle pertinenze di piena proprietà di ciascun modulo, è sigillata dal predetto atto di compravendita del 2008 per notaio Sabatino, in favore della debitrice eseguita.

Ciascun modulo presenta planimetria rettangolare accentuatamente allungata in direzione E/W, con maggior sviluppo della lunghezza sulla larghezza: la fusione dei due moduli per accostamento lungo la direttrice E/W, pertanto, attenua lo sviluppo planimetrico in tale direzione, restituendo un impianto rettangolare maggiormente equilibrato.

Il doppio modulo articolato su un unico livello presente le seguenti caratteristiche dimensionali:

- Lu ml 14,70 x La ml 7,50 = mq 110 netti interni
- mq 9 circa esterni esclusivi
- H netta interna ml 3,50

Il doppio modulo consta di:

- ampio vano principale/ fronte Ovest, su cui afferiscono le due porte di accesso e la doppia vetrina, destinato alla ricezione e vendita all'ingrosso (insistente in entrambi i subalterni)
- due laboratori/frontera Est (uno per ciascun modulo) afferenti alla piccola area cortilizia retrostante e, attraverso questa, al ballatoio Est comune
- un vano interno (parte del sub 91) compreso tra i due fronti estremi (Est e Ovest), privo di luce diretta e destinato a sala riunione: l'ambiente si presenta corredato da doppia vetrata interna preposta alla captazione della luce proveniente da Ovest e da Est attraverso, rispettivamente, la reception e il laboratorio
- due servizi igienici (entrambi ricadenti nel sub 92)
- un corridoio baricentrico di smistamento/ cerniera connettiva al servizio di tutti i predetti ambienti (ricadente su entrambi i subalterni)

Interni esclusivi presentano un grado di finitura e conservazione di livello più che soddisfacente; in particolare le aree di rappresentanza sono rifinite con pannellature di legno di buona fattura e ottimo stato di conservazione. Il doppio modulo - appetibile per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e, altresì, per il ponderato equilibrio progettuale tra spazi destinati alla vendita e alla riunione e superfici destinate alla produzione e ai servizi, a differenza dei moduli singoli, offre una dimensione lavorativa e di commercializzazione di maggior respiro.

Il doppio modulo, acquistato unitamente alla proprietà esclusiva di **due posti auto coperti** al livello S1 del medesimo corpo di fabbrica 4., viene posto in vendita senza alcuna titolarità sui predetti stalli, in ragione della loro estraneità all'ipoteca e al pignoramento.

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO di STIMA

Si computano le superfici interne ed esterne legittime sul piano urbanistico, opportunamente computate secondo le linee guida dell'Agenda del Territorio

Quadratura commerciale interna = mq 116 * 100% = mq 116

Quadratura netta esterna = mq 4,80 * 2 = mq 9,60

Quadratura netta esterna omogeneizzata = mq 9,60 al 40% della superficie produttiva = mq 3,84

Quadratura commerciale globale oggetto di stima = **mq 116 + mq 3,84 = mq 119,84 = mq 120**

omissis

(Cfr Rilievo fotografico pag. ne 52 e seg. Elaborato peritale in atti)

RIFERIMENTI CATASTALI, CONFORMITA'.

In ordine all'identificazione catastale, *Quesito n. 3 pag. 78 e seg.*, si rinvia a quanto riferisce l'esperto nell'elaborato, ovvero:

" omissis ...

Analisi di Conformità al **Catasto Terreni** e al **Catasto Urbano** del comune di Marcianise tra:

Dati catastali attuali e stato dei luoghi rinvenuti in situ

CATASTO TERRENI - Comune di Marcianise

F.lio 19, p.lla terreni 5114

✦ Impianto terreni attuale stampato in data stampata in data 04.08.2023 prot. T26543/2023

✦ Visura storica terreni **F.lio 19, p.lla terreni 5114**, Ente Urbano

✦ Visura storica terreni di provenienza:

ex p.lla 5017/mq 4.263

ex p.lla5011/mq 14.724

ex p.lla 22 /mq 7.203

ex p.lla 23 /mq 2.650

ex p.lla 63 /mq 5.138

ex p.lla5035/mq 4.930

ex p.lla5019/mq 130
ex p.lla 113 /mq 1.526
ex p.lla 5037 /mq 1.174
ex p.lla 114 /mq 2.108
ex p.lla 5039 /mq 1.614
ex p.lla 5009 /mq 17.864
ex p.lla 5054 /mq 3.156
ex p.lla 5053 /mq 3.156

CATASTO FABBRICATI - Comune di Marcianise

F.lio 19, p.lla terreni 5114

Elenco Immobili - f.lio 19, p.lla fabbricati 5114

Accertamento della proprietà urbana - f.lio 19, p.lla fabbricati 5114

Elaborato planimetrico f.lio 19, p.lla fabbricati 5114 Piano S1 (unico disponibile in banca dati)

Visura storica fabbricati - f.lio 19, p.lla fabbricati 5114, SUB 91/P.T

Scheda planimetrica - f.lio 19, p.lla fabbricati 5114, SUB 91/P.T del 21.01.2008 prot. CE0029610

Visura storica fabbricati - f.lio 19, p.lla fabbricati 5114, SUB 92/P.T

Scheda planimetrica - f.lio 19, p.lla fabbricati 5114, SUB 92/P.T del 21.01.2008 prot. CE0029610

Rimandando alla disamina catastale esposta in prefazione (contestualmente al quadro sinottico della provenienza) avente a oggetto i 14 terreni dalle cui variazioni catastali deriva il fondo 5114 - sede del complesso produttivo Omissis-, in tale sede si procede alla disamina dei dati di visura e grafici di vax della sola p.lla 5114

P.LLA 5114

▪ Presenza di dati soggettivi attuali in Visura identificativi della titolarità del terreno p.lla 5165/mq 64.186 (antefatto della p.lla 5114) correttamente in capo alla SOCIETA'OMISSISS.C.P.A. con sede in Torre del Greco (NA) codice fiscale 03537031217.

N.B. Data la complessità della vicenda catastale all'origine della formazione della p.lla 5114, per comprenderne la formazione deve ripercorrersi la storia soggettiva e oggettiva delle 14 p.lle terreni richiamate nei dati di visura

▪ Piena conformità oggettiva in Visura:

Sostanziale conformità sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2023, in merito a: *foglio, p.lla - originaria e attuale -, qualità (ente urbano)*

Si rileva inoltre: **corretta denuncia** dell'edificazione del fondo seminativo p.lla 5165/mq 64.186, ultimata nel 2007 allorquando assume l'attuale identificativo p.lla 5114/mq 64.186/ente urbano giusta denuncia di Tipo Mappale del 05/06/2007 Pratica n. CE0278694 in atti dal 05/06/2007 (n. 278694.1/2007)

- Piena conformità oggettiva in VAX:

Sostanziale conformità sul piano oggettivo in VAX tra attuale configurazione del complesso rinvenuto in situ e sagoma rappresentata in vax

Disamina dati di visura

▪ Piena conformità soggettiva attuale e storica:

Piena conformità sul piano soggettivo *attuale e storico* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore della parte debitrice eseguita e dei titolari del bene succedutisi sino alla data di costituzione del bene /2008 (*intervallo infraventennale dal pignoramento in ragione della giovane età del bene*)

▪ Piena conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai luoghi in situ:

Piena conformità sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene: f.lio, p.lla, subalterno, categoria, classe, rendita, toponomastica, interno e fabbricato di appartenenza (Scala 4)

Si rileva inoltre: **Corretta denuncia** di COSTITUZIONE del 21/01/2008 Pratica n. CE0029610 in atti dal 21/01/2008 (n. 231.1/2008)

Disamina dati grafici di scheda SUB 91



Confronto tra luoghi in situ/2023 e scheda catastale del **21.01.2008** prot. CE0029610

A parità di accesso, sagoma, perimetrazione interna ed esterna, superficie lorda e netta, superficie ornamentale esclusiva, configurazione prospettica, altezza di piano, altezza d'interpiano, relazione con ballatoi e impianto scala comune, relazione con le unità aliene ai confini, si rileva unicamente :

- Parziale difformità distributiva interna per mancata rappresentazione della camera baricentrica e del laboratorio terminale fronte Est

Stante l'autorizzazione alla distribuzione rinvenuta con PdC - Permesso di costruire - in variante n. 306/07 SUAP del 27.02.2007, la regolarizzazione del bene avrà ad oggetto unicamente l'aggiornamento dei dati grafici di scheda - a parità di tutti i dati di classamento - senza alcuna preventiva subordinazione della pratica catastale ad un'ipotetica regolarizzazione urbanistica

La regolarizzazione conterà in un semplice adeguamento dei dati di scheda ai luoghi in situ (conformi ai luoghi urbanistici anche in merito alla fusione rilevata) mantenendo il bene indipendente dall'attiguo sub 92, con cui di fatto risulta fuso, conformemente al tratteggio evidenziato in scheda

omissis

(Cfr. Elaborato peritale in atti, pag. 81 Luoghi catastali)

Disamina dati di visura

- Piena conformità soggettiva attuale e storica:

Piena conformità sul piano soggettivo *attuale e storico* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore della parte debitrice esecutata e dei titolari del bene succedutisi sino alla data di costituzione del bene /2008 (*intervallo infraventennale dal pignoramento in ragione della giovane età del bene*)

- Piena conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai luoghi in situ:

Piena conformità sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene: f.l.io, p.l.la, subalterno, categoria, classe, rendita, toponomastica, interno e fabbricato di appartenenza (Scala 4)

Si rileva inoltre: **Corretta denuncia** di COSTITUZIONE del 21/01/2008 Pratica n. CE0029610 in atti dal 21/01/2008 (n. 231.1/2008)

Disamina dati grafici di scheda SUB 92

Confronto tra luoghi in situ/2023 e scheda catastale del **21.01.2008** prot. CE0029610

A parità di accesso, sagoma, perimetrazione interna ed esterna, superficie lorda e netta, superficie ornamentale esclusiva, configurazione prospettica, altezza di piano, altezza d'interpiano, relazione con ballatoi e impianto scala comune, relazione con le unità aliene ai confini, si rileva unicamente

- Parziale difformità distributiva interna per mancata rappresentazione del laboratorio terminale fronte Est e del ripostiglio, nonché per difettosa rappresentazione del corpo servizi

Stante l'autorizzazione alla distribuzione rinvenuta con PdC - Permesso di costruire - in variante n. 306/07 SUAP del 27.02.2007, la regolarizzazione del bene avrà ad oggetto unicamente l'aggiornamento dei dati grafici di scheda - a parità di tutti i dati di classamento - senza alcuna preventiva subordinazione della pratica catastale ad un'ipotetica regolarizzazione urbanistica

La regolarizzazione conterà in un semplice adeguamento dei dati di scheda ai luoghi in situ (conformi ai luoghi urbanistici anche in merito alla fusione rilevata) mantenendo il bene indipendente dall'attiguo sub 91, con cui di fatto risulta fuso, conformemente al tratteggio evidenziato in scheda

Unicamente si rileva l'omissione, nella pianta allegata al rilascio di PdC, della porta di accesso al laboratorio retrostante: è chiaro che trattasi di mero errore materiale, risultando irragionevole porre l'accesso al laboratorio solo dal fronte posteriore ...

omissis

(Cfr. Elaborato peritale in atti, pag. 83 Luoghi catastali)

ONERI CATASTALI COMPENDIO UNITARIO

€ 1.000: "Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi grafici di scheda dei SUB 91 e 92 allo stato dei luoghi in situ (regolari sul piano urbanistico) e relativi diritti catastali"

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

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Riguardo alla conformità urbanistica l'esperto designato Arch. Paola Miraglia nell'elaborato peritale, in risposta al *Quesito n. 5, pag. 86 e seg.* riferisce:

"... INQUADRAMENTO URBANISTICO

Premesso che la strumentazione urbanistica a regolamentazione dell'attività trasformativa del territorio in Marcianise ha avuto il seguente iter:

- **P.R.G.** adottato nel 1957 ed approvato nel 1961

- **Variante generale** adottata nel 1977 e approvata nel 1983, ritenuta necessaria per le forti modifiche dell'assetto territoriale determinate dal **Piano ASI**, in particolare per la **ricucitura tra centro urbano territorio comunale**, salvaguardando contestualmente l'agricoltura, sottraendola all'aggressione estensiva degli insediamenti industriali e individuando altresì una dislocazione delle attività artigianali (mediante un PIP su un'area esterna al centro urbano), che andavano assumendo un ruolo e una struttura sempre più corposi, garantendo loro un collegamento con la vita sociale della città e con le attività industriali. A tal fine la Variante individua tre ampie **ZONE D1, D2, D3** - a Sud e a Est del nucleo urbano, strutturate intorno ad assi di distribuzione che, a partire dall'autostrada Napoli - Roma, attraversino in direzione Est-Ovest l'agglomerato Sud, e in direzione Nord-Sud l'agglomerato a Est, parallelo alla stessa autostrada. A queste aree (zone D1, D2 e D3) la Variante '77 aggiunge una limitata estensione ai margini nord-occidentali per il trasferimento di impianti industriali e artigianali compatibili con la residenza.

- **Vigente variante parziale al PRG** redatta dall'Ufficio di Piano del Comune, adottata nel 1992, approvata nel '96 e poi ulteriormente variata e approvata nel 1999:

- **I VARIANTE al PRG** adottata con Delibera di C.C. n. 22 del 05.05.1992 e successive, approvata in via definitiva con Decreto n. 1371 del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta in data 10.09.1996 e pubblicata sul BUR Campania n. 63 del 07.10.1996

- **II VARIANTE al PRG** approvata con Delibera del C.C. n. 11 del 08.01.1999 ex art. 3 L.R. n. 7 del 27.04.1998 e art. 1 comma 4. L. 03.01.1978 n. 1 e ex art. 22 L.R. Campania n. 51/78, divenuta esecutiva ai sensi dei legge

La predetta Variante parziale al PRG, sostanzialmente aliena al centro abitato, nasce dalla necessità di regolamentare il significativo incremento di superficie da destinare ad attività industriali, commerciali, di servizio e direzionali per far fronte al mutato assetto socio-economico del comune di Marcianise.

In tale ottica alle zone **D1, D2, D3**, già individuate dalla Variante Generale del 1977, vengono pertanto aggiunte:

ZONE: D5 - D6 - D7 - D8

ZONE: F1- F2 - F3 - F4

ZONE: G1 - G2

Tutto ciò premesso

in base alla vigente **Variante Parziale al PRG 1992- 1999**, il terreno di pertinenza del compendio staggito/p.lla 5114/f.lio 19 del NCT del comune di Marcianise ricade in :

- **ZONA OMOGENEA D5 PIP** - "Territorio destinato all'insediamento di piccoli impianti industriali e artigianali compatibili con la vicinanza dell'impianto urbano" la cui attività trasformativa è regolamentata dalla relativa NTA riportata in allegato.

Riassumendo i **principi normativi** di cui alla NTA VARIANTE AL PRG per la zona D5 PIP, si asserisce che:

L'attività edilizia consentita in tale zona, destinata unicamente ai piccoli insediamenti industriali e artigianali compatibili con la vicinanza dell'impianto urbano, ammette interventi sino alla nuova costruzione come definita dall'art. 3, comma 1. Lettera e) DPR 380/2001 entro determinati limiti parametrici e previo stipula di lottizzazione convenzionata con il Comune di Marcianise (strumento attuativo), nonché interventi di ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 3, comma 1. Lettera d) DPR 380/2001, anche con incremento plano-volumetrico nei limiti della residua capienza edificatoria del fondo, secondo gli indici di fabbricabilità di zona.

Indici di fabbricabilità per la zona D5:

Rapporto max di copertura della superficie fondiaria per impianti produttivi, nella misura non superiore ad 1/2 del lotto disponibile di dimensioni comprese obbligatoriamente tra min 2000 mq e max 10.000 mq
Altezza max di progetto ml 15,00
Distanza minima dalla strada ml 10,00
Distanza minima dai confini privati ml 6,00
Minima superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettiva, verde pubblico, parcheggi etc... non inferiore al 10% dell'intera superficie fondiaria ex DM 02.04.1968
Strumento attuativo: lottizzazione convenzionata

N.B. In base alla zonizzazione del nuovo PUC 2021 - Piano Urbanistico Comunale - adottato e a tutt'oggi non approvato la p.lla terreni 5114 di pertinenza del complesso Omissis:

aliena alla ZONA ASI

ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico generico e precisamente in *Fascia nella quale vanno garantiti gli obiettivi di qualità paesistica* (§ 2.3 "La procedura di pianificazione paesaggistica in Campania ai differenti livelli istituzionali");

Piano Territoriale Regionale: Linee guida per il Paesaggio (L.R. n.13/2008). - LGP: Identità culturale - I beni paesaggistici Elab . B 3.2.8)

Destinazione urbanistica e prospetto vincoli:

Atteso che la p.lla 5114/mq 64.186 al f.lio 19 del NCT - ex p.lla 5065/mq 64.186 del comune di Marcanise, è costituita solo a far data dal **2008**, a seguito complesso iter di variazioni catastali regolarmente denunciate per frazionamento e/o fusione di n. **14 p.lle** - tra fondi madre e fondi derivati - al medesimo f.lio 19, così meglio identificate:

ex p.lla 5017/mq 4.263

ex p.lla 5011/mq 14.724

ex p.lla 22 /mq 7.203

ex p.lla 23 /mq 2.650

ex p.lla 63 /mq 5.138

ex p.lla 5035/mq 4.930

ex p.lla 5019/mq 130

ex p.lla 113 /mq 1.526

ex p.lla 5037 /mq 1.174

ex p.lla 114 /mq 2.108

ex p.lla 5039 /mq 1.614

ex p.lla 5009 /mq 17.864

ex p.lla 5054 /mq 3.156

ex p.lla 5053 /mq 3.156

L'attuale p.lla terreni 5114/f.lio 19 (ovvero tutti i predetti fondi da cui deriva) in via definitiva dal 1999 ha la seguente destinazione urbanistica e regime vincolistico:

Rientra nella perimetrazione della **ZONA D5 PIP** - "Territorio destinato all'insediamento di piccoli impianti industriali e artigianali compatibili con la vicinanza dell'impianto urbano - normata dalla relativa NTA

- NON è interessata da vincolo geomorfologico

- NON è interessata da vincolo idrogeologico - di frana e/o idraulico

- NON rientra nella perimetrazione delle aree d'interesse archeologico - **In base alla VARIANTE AL PRG vigente** ricade in area aliena a qualunque vincolo ambientale/paesaggistico:

▪ Vincoli paesaggistici imposti con Decreti Ministeriali L. 1497/39 ora D. Lgs 42/2004

▪ Vincoli paesaggistici imposti con art. 142 / D. Lgs 42/2004 - Parte Terza Beni Paesaggistici Titolo I Tutela e valorizzazione capo i disposizioni generali

Pertanto, l'area NON è soggetta a vincoli paesaggistici - né ex L. 1497/1939 né ex L. 431/1985 -, rimanendo esclusa dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" -

subordinante tutti gli interventi edilizi ricadenti nel "perimetro delle zone protette" a richiesta e rilascio di parere preventivo e vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali L'area resta estranea anche alle Aree Tutelate per legge - Parte III/Beni Paesaggistici - Capo II/Individuazione dei beni paesaggistici di cui all' art. 142/2004 -

VICEVERSA, in base al PUC adottato e non ancora approvato ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico generico e precisamente in *Fascia nella quale vanno garantiti gli obiettivi di qualità paesistica* (§ 2.3 "La procedura di pianificazione paesaggistica in Campania ai differenti livelli istituzionali"); *Piano Territoriale Regionale: Linee guida per il Paesaggio (L.R. n.13/2008)*. - LGP: *Identità culturale - I beni paesaggistici Elab . B 3.2.8)*

- La p.lla fabbricati 5114 di pertinenza NON è sottoposta alla **Legge 1° giugno 1939 n. 1089 e s.m.i.** in materia di Protezione delle cose di interesse artistico e storico della Nazione, rimanendo pertanto integralmente ESCLUSA dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 e D.Lgs 24/3/2006 n. 157 e succ. mod. - "Codice dei beni culturali e del paesaggio" - Parte II/BENI CULTURALI-, subordinante tutti gli interventi edilizi, a qualsiasi piano d'impalcato, a Parere vincolante e preventivo della Soprintendenza ai Beni Culturali
- La p.lla fabbricati NON è sottoposta ad alcun vincolo alberghiero, di inalienabilità e indivisibilità
- La p.lla terreni NON è sottoposta ad alcun diritto demaniale (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censo o livello.
- La p.lla terreni e la relativa p.lla fabbricati non sono soggette ad alcun ulteriore quadro vincolistico

omissis

(Cfr. **Elaborato peritale in atti, pag. 90 e seg.**)

DISAMINA di LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli di trasferimento del bene nell'ultraventennio dal pignoramento, dall'acquisto dei terreni alla loro edificazione, alla vendita dei beni urbani derivati

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

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

Ricerche dirette in situ con rilievo grafico e fotografico dei luoghi staggiati

si è accertato

In primis: la posteriorità dell'edificazione del complesso:

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

sia alla ulteriore data spartiacque del 1° settembre 1967 di entrata in vigore della Legge Ponte, il cui art. 10 - modificando il suddetto art. 31, comma 1, L. 1150/1942 -, dispone che, nell'ambito di tutto il territorio comunale - indipendentemente dall'appartenenza del fondo alla zona urbana o extraurbana, e indipendentemente dal tipo di strumentazione urbanistica approvato -, per eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione, occorre richiedere ed ottenere preventiva licenza edilizia.

In secundis, esistenza del seguente iter urbanistico abilitativo:

Piano di Lottizzazione convenzionata in zona omogenea "D5", regolata da trascrizione di convenzione edilizia del 15.01.2003 ai nn. 1372/1196 presso la Conservatoria di SMCV derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77023 per notaio Luigi Ronza, con cui i titolari alienanti dei 14 terreni confluenti nella formazione del più ampio terreno sede di futura edificazione del complesso urbano, e la medesima parte acquirente società OmissisConsortile ARL, assoggettano i predetti terreni all'edificazione del predetto Centro Orafo, secondo il piano di lottizzazione convenzionata autorizzato dal Comune di Marcyanise ex art. 28 L. 1150/42

CE - Concessione edilizia - n. 5/03 SUAP del 28.03.2003, rilasciato alla società Ommissis per la realizzazione di un insediamento di natura industriale e artigianale in Marcianise, località Starsi Provinciale per Casapuzzano

PdC - Permesso di costruire - n. 204/05 SUAP del 30.12.2005 rilasciato alla società Ommissis in qualità di RINNOVO della CE n. 5/03 SUAP del 28.03.2003

PdC - Permesso di costruire - n. 230/06 SUAP del 05.04.2006, rilasciato alla società Ommissis in qualità di variante in corso d'opera per la realizzazione di locali destinati ad uso tecnologico

PdC - Permesso di costruire - in variante n. 306/07 SUAP del 27.02.2007, rilasciato alla società Ommissis in qualità di variante in corso d'opera e sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001 per la realizzazione di opere in difformità dalla CE n. 5/03 SUAP del 28.03.2003

Certificato di agibilità n. 325/SUAP/2007 rilasciato per ciascun SUBALTERNO da 1 a 952 del complesso industriale Oromare, stante la verificata conformità tra i titoli autorizzativi e lo stato dei luoghi in situ

PdC - Permesso di costruire - in variante n. 611/10 SUAP del 31.12.2010, rilasciato alla società Ommissis in qualità di sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001 per la realizzazione di opere in assenza di titolo abilitativo (aliene, pertanto, alla predetta CE n. 5/03 SUAP del 28.03.2003) consistenti in: pensiline in copertura per il ricovero di macchine e locali tecnici

Per lo specifico compendio staggito

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

DISAMINA LEGITTIMITÀ URBANISTICA DEL COMPENDIO STAGGITO

Dalla sovrapposizione dei luoghi in situ ai luoghi di PdC - Permesso di costruire - in variante n. 306/07 SUAP del 27.02.2007, rilasciato alla società Ommissis in qualità di variante in corso d'opera e sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001 per la realizzazione di opere in difformità dalla CE n. 5/03 SUAP del 28.03.2003, e più precisamente ai grafici di pianta, sezioni e prospetti inerenti l'unità d'intervento 4 - moduli 1.4.25 e 1.4.26 - si rileva:

- Sostanziale conformità plano-volumetrica, di sagoma, perimetrazione, quadratura interna e esterna esclusiva, configurazione prospettica, schema distributivo interno, altezza di piano, altezza d'interpiano, orientamento

Unicamente per il sub 92, si rileva l'omissione della porta di accesso al laboratorio retrostante: è chiaro che trattasi di mero errore materiale, risultando irragionevole collocare l'accesso al laboratorio solo dal fronte posteriore ... pertanto non si ritiene sia una difformità urbanistica, ma un mero errore materiale nella stesura del grafico di PdC .

Il compendio è pertanto alieno ad alcuna procedura di regolarizzazione ex post

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

ATTESA LA PIENA REGOLARITÀ DEL COMPENDIO

qualora si fossero rinvenuti illeciti insanabili in regime ordinario ex combinato di disposto artt. 36 e 37 DPR 380/2001, si assevera parimenti l'impossibilità di invocazione della sanatoria straordinaria ex combinato disposto dell'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. 47/85, sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione, ovvero:

▪ Derivazione da procedura esecutiva

▪ Inesistenza di alcun regime vincolistico d'inedificabilità relativa e/o assoluta - imposto precedentemente e/o successivamente al compimento degli illeciti riscontrati

Di contro si rileva:



Discrasia con i limiti temporali previsti dagli ultimi due condoni (mc 750), in ragione della data di edificazione del complesso con rilascio di CE - Concessione edilizia - n. 5/03 SUAP del 28.03.2003 : pertanto certamente il complesso non può ritenersi ultimato al rustico entro il termine ultimo del 31.03.2003 (... 2 gg dopo il rilascio del predetto titolo...!), scavalcando il termine inderogabilmente stabilito dall'ultimo condono invocabile

Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie rispetto alle data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono 31.03.2003: *specifica incongruenza temporale* tra data di entrata in vigore della L. 326/2003 e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene, coincidente con la **data d'iscrizione d'ipoteca volontaria** del 12.11.2008 ai nn. 51158/8837 derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata di mutuo fondiario del 07.11.2008 Rep. 52880 Racc. 14792 per notaio *Sabatino Santangelo* in favore di BANCA POPOLARE di ANCONA S.P.A. contro *Omissis Gina* in regime di separazione legale dei beni (*debitore datore d'ipoteca*) a garanzia delle obbligazioni contratte, a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sui due moduli in premessa, *porzioni urbane* del Centro Orafo Omissis in Marcianise.

omissis

(Cfr. Elaborato peritale in atti, pag. 97 e seg.)

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

PROVENIENZA

In ordine alla ricostruzione dei passaggi di proprietà concernenti il bene pignorato, l'esperto estimatore, in risposta al Quesito 5, pag. 11 e seg. dell'elaborato peritale reso, testualmente riferisce:

" ... *Atteso che* il terreno di pertinenza del compendio urbano di cui sono parte i cespiti staggiti, *attualmente* meglio identificato al NCT del comune di Marcianise al f.lio 19, p.lla 5114/mq 64.186, deriva da un complesso iter di variazioni catastali regolarmente denunciate per *frazionamento e/o fusione* di **n. 14 p.lle** - tra fondi madre e fondi derivati - al medesimo f.lio 19,

Ciò premesso, si accerta che la documentazione di parte creditrice procedente:

Assevera la storia traslativa del compendio staggito (n. 2 subalterni urbani) in un arco temporale **SUPERIORE** al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del **02.02.2023** ai nn. 4527/3514 - derivante da atto giudiziario del 06.12.2022 Rep. 9396/2022 notificato in medesima data dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di SMCV

Garantisce la continuità delle trascrizioni sul compendio staggito, in ossequio all'**art. 2650 c.c.**, ripercorrendo la storia ipotecaria della provenienza di ciascun terreno madre (all'origine della formazione del più ampio fondo/p.lla) nell'ultraventennio rispetto alla data di trascrizione del predetto pignoramento Rep. 9396/2022, riallacciandosi - per ciascuna delle predette **14 p.lle** terreni - al I titolo derivativo inter vivos a carattere traslativo, reso pubblico entro un termine ultraventennale dalla pubblicità del pignoramento, innanzi dettagliatamente elencati

- **L'insieme dei 9 predetti atti di compravendita ultraventennali- tutti sigillati entro dicembre 2022 e trascritti entro gennaio 2023** -, garantisce la continuità delle trascrizioni nell'ultraventennio dalla pubblicità del pignoramento 9396/2022, sulla quota intera di piena proprietà in favore della parte debitrice eseguita, a carico delle **14 p.lle terreni** - madri o derivate- da cui deriva il fondo di pertinenza del compendio urbano, di cui sono parte i cespiti staggiti

N.B. Si ritiene pertanto **apprezzabile, ma non indispensabile ex art. 2650 c.c.**, ai fini della garanzia della continuità delle trascrizioni sui beni staggiti nell'ultraventennio dalla trascrizione di pignoramento, **l'ulteriore elenco A RITROSO delle formalità antecedenti i suindicati I titoli traslativi**, con cui i diversi soggetti alienanti entrano nella piena titolarità delle summenzionate 14 p.lle terreni.

Si rileva in ogni caso che per taluni di essi la ricerca a ritroso del I titolo inter vivos ultraventennale, a carattere traslativo, si interrompe all'identificazione di un **atto mortis causa** assolvente funzione **dichiarativa** (p.lla 42)

Sul punto si precisa nuovamente che:

- Se, come anticipato, il termine di decorrenza dell'ultraventennio per la verifica della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. sui beni staggiti fosse la **data di notifica di pignoramento - 06.12.2022 - e NON la data di pubblicazione dello stesso - 02.02.2023 - , solo ed unicamente in tale fattispecie** l'elenco di gran parte delle formalità ulteriormente pregresse ai succitati titoli traslativi di compravendita non risulterebbe esaustivo ai fini della garanzia della continuità delle trascrizioni sul compendio staggito, trattandosi prevalentemente di **denunce di successione mortis causa - fenomeni dichiarativi e non traslativi in senso universale - per quanto prevalentemente ultraventennali** dalla trascrizione di pignoramento, ancorché sempre bilanciati dall'accertata esistenza di **trascrizione di accettazione tacita di eredità.**

- Per ragioni di mero allineamento con la predetta certificazione ipocatastale agli atti, tali ulteriori formalità vengono richiamate - *unitamente alla raccolta delle relative note di trascrizione* - anche nel quadro sinottico della provenienza ultraventennale dei beni staggiti innanzi approntato dall'esponente, *integrando con gli estremi dei I atti traslativi, laddove rinvenuti, ben evidenziando che trattasi di integrazione non rilevante ai fini della garanzia della continuità delle trascrizioni sui beni staggiti.*

Infine, sebbene l'acquisto dei moduli, nel 2008, sia effettuato dall'**impresa individuale "Omissis"** partita IVA 00198271215 in persona dell'omonimo ed unico titolare Omissis nata a Potenza (PZ) il 00/00/1957 Omissis (*dante causa dell'attuale società debitrice eseguita*), si è ugualmente richiesto **estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali** - al fine di accertare:

- *La correttezza della compravendita del 2008 per notaio S Santangelo in favore della titolare della predetta impresa, nel dichiarato regime di **separazione legale***

- *La conseguente correttezza del successivo atto di conferimento in società del 2009 per medesimo notaio Santangelo, inerente il trasferimento da potere della stessa impresa individuale "Omissis Gina" alla costituita società - **attuale debitrice eseguita** - della quota di piena ed intera proprietà sui sub 91 e 92 in premessa, in qualità di **beni personali***

N.B. A tutt'oggi - nonostante le reiterate richieste (di cui si allegano attestazioni PEC) presso l'ufficio Stato Civile dei comuni di Napoli, Potenza, Marcianise e Torre del Greco - la ricerca non ha avuto alcun esito

La certificazione in atti garantisce inoltre la conformità formale e sostanziale dell'atto di pignoramento per identificazione catastale soggettiva e oggettiva del compendio staggito, estremi identificativi della parte debitrice eseguita, identificazione di quota e diritto reale legittimamente sottoposti a esecuzione.

Si rileva inoltre la correttezza formale e sostanziale delle *formalità ipotecarie pregiudizievoli ultraventennali dalla trascrizione del pignoramento Rep. 9396/2022-* dettagliatamente rubricate.

Ciò premesso si conclude asserendo la completezza della documentazione ipo-catastale agli atti:

- *per identificazione dei primi titoli inter vivos a carattere traslativo ultraventennali dalla trascrizione del 02.02.2023 ai nn. 4527/3514 del pignoramento Rep. 9396/2022 in ossequio al principio di continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc., con cui Omissis Società Consortile ARL acquista - da distinte ditte - il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sui **14 terreni** all'origine della formazione dell'ampio fondo /p.lla 5114 sede di edificazione del complesso urbano di cui sono parte i moduli staggiti*

- *per elencazione del quadro completo delle formalità ipotecarie pregiudizievoli ultraventennali dalla trascrizione del pignoramento Rep. 9396/2022 dettagliatamente rubricate*

LOTTO UNICO - F.LIO 19, P.LLA 5114/ SUB 91 - 92

Passaggi catastali e ipotecari delle 14 p.lle confluite nel fondo su cui insite il compendio staggito, nell'ultravventennio dal pignoramento Rep. 9396/2022

Si premette che

Il terreno di pertinenza del compendio urbano di cui sono parte i cespiti staggiti, *attualmente* meglio identificato al NCT del comune di Marcianise al f.lio 19, p.la 5114/mq 64.186, deriva da un complesso iter di variazioni catastali regolarmente denunciate per *frazionamento e/o fusione di n. 14 p.lle - tra fondi madre e fondi derivati -* al medesimo f.lio 19,

Elenco delle formalità a favore /provenienza

per l' Elenco delle formalità a favore si rinvia all'elaborato peritale in atti

Quadro sinottico della provenienza ultravventennale

omissis

(Cfr. Elaborato peritale in atti, pag. 13 e seg.)

Il tutto così come pervenuto alla parte eseguita con il sopra citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato nella relazione dell'esperto estimatore Arch. Miraglia in atti, la quale forma parte integrante e sostanziale del presente Avviso di Vendita a cui si riporta e si fa completo riferimento.

Vincoli e Oneri Giuridici Gravanti sul Bene

In ordine all'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, Quesiti 8, 9, 10 e 11 pag. 15 e seg. dell'elaborato peritale l'esperto riferisce:

“... ”

Elenco delle formalità pregiudizievoli:

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli effettuate dall'esponente nel periodo ultravventennale antecedente la trascrizione di pignoramento del **02.02.2023** ai nn. 4527/3514 - derivante da atto giudiziario del 06.12.2022 Rep. 9396/2022 notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di SMCV - e di seguito sintetizzate - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione *contro il soggetto giuridico eseguito e a carico dei beni in oggetto* - attestano che, alla data della stesura della presente relazione, il compendio staggito risulta libero da pesi di qualsiasi natura, *ad eccezione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli* di seguito dettagliatamente elencate:

Nota di trascrizione di convenzione edilizia del **15.01.2003** ai nn. 1372/1196 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** del **23.12.2002** Rep. 77023 per notaio **Luigi Ronza**, con cui i **titolari alienanti** dei 14 terreni confluenti nella formazione del più ampio terreno sede di futura edificazione del complesso urbano, e la medesima *parte acquirente* società **Omissis Consortile ARL**, assoggettano i predetti terreni all'edificazione del predetto Centro Orafo, secondo il **piano di lottizzazione convenzionata** autorizzato dal Comune di Marcianise ex art. 28 L. 1150/42

Iscrizione d'ipoteca volontaria del 12.11.2008 ai nn. 51158/8837 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **scrittura privata con sottoscrizione autenticata di mutuo fondiario** del **07.11.2008** Rep. 52880 Racc. 14792 per notaio **Sabatino Santangelo** in favore di **BANCA POPOLARE di ANCONA S.P.A.** con sede in Jesi (AN) codice fiscale 00078240421 (creditore ipotecario) **contro: Omissis Gina** nata a Potenza (PZ) il 27/11/1957 codice fiscale CRVGNI57S67G942B in regime di separazione legale dei beni (debitore datore d'ipoteca) **a garanzia delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 180.000 per un totale € 360.000 al tasso d'interesse annuo 5,8%, da restituire in anni 20**

a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sui **due moduli porzioni urbane** del Centro Orafo Omissis in Marcianise, alla Strada Provinciale n. 22, Km. 1,750, meglio singolarmente identificate al NCEU del medesimo comune alla:

SUB 91/P.T

▪ F.lio 19, p.lla 5114, sub 91, cat. D8, Rendita urbana euro 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 25, Piano terra

SUB 92/P.T

▪ F.lio 19, p.lla 5114, sub 92, cat. D8, Rendita urbana euro 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 26, Piano terra

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del 02.02.2023 ai nn. 4527/3514 presso l'Agencia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto giudiziario del 06.12.2022 Rep. 9396/2022 notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di SMCV -

in favore di **SIRIO NPL S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) *codice fiscale* 05122460263

contro: **Omissis S.r.l. IN LIQUIDAZIONE** con sede in Torre del Greco (NA) *codice fiscale* Omissis

a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sui **due moduli porzioni urbane** del Centro Orafo Omissis in Marcianise, alla Strada Provinciale n. 22, Km. 1,750, meglio singolarmente identificate al NCEU del medesimo comune alla:

SUB 91/P.T

▪ F.lio 19, p.lla 5114, sub 91, cat. D8, Rendita urbana euro 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 25, Piano terra

SUB 92/P.T

▪ F.lio 19, p.lla 5114, sub 92, cat. D8, Rendita urbana euro 1.000, Strada Provinciale n. 22 Km 1.750, Scala 4, Interno 26, Piano terra

In merito alla corrispondenza tra DIRITTO e QUOTA REALE indicati nell'atto di pignoramento e diritto e quota reale in legittima titolarità della parte debitrice esecutata, si ritiene sussista piena correlazione e allineamento sostanziale: esso sottopone a esecuzione quota e diritto reale pari a quanto legittimamente posseduto dalla parte debitrice esecutata a carico della consistenza in premessa.

In ordine al secondo profilo - BENI PIGNORATI - assumendo come riferimento unicamente i dati d'identificazione catastale del bene indicati nell'atto di pignoramento, si assevera che i medesimi corrispondono pienamente ai dati catastali oggettivi di visura esistenti in banca dati al momento della trascrizione del pignoramento.

Si conclude asserendo che:

l'atto di pignoramento è formalmente e sostanzialmente corretto

SPESE di GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI.

A tutt'oggi non si sono reperiti gli estremi dell'amministrazione condominiale del centro Oromare, *pur richiesti al comodatario in sede di accesso e successivamente a mezzo mail dagli ausiliari.*

Resta pertanto ignota l'eventuale situazione debitoria del compendio staggito Ne deriva che il più probabile valore di valore base d'asta, alla data odierna, non risulta epurato da eventuali insoluti condominiali

STATO di OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

All'atto dell'accesso si riscontrava occupazione dell'immobile in favore di ditta aliena al pignoramento, con contratto di comodato ad uso commerciale regolarmente registrato in data 13.07.2021 - antecedentemente la trascrizione di pignoramento - con scadenza al 01.12.2024 e rinnovabile di ulteriori anni 4.

Stante l'inopponibilità del comodato d'uso al processo esecutivo, l'esperto ha provveduto al calcolo dell'indennità di occupazione valutata in percentuale di decurtazione sul più probabile canone di locazione (ipotesi perseguibile in assenza di contratto opponibile alla procedura) commisurata alla durata ridotta e precaria della locazione stessa, all'obbligo di immediato rilascio del cespite a richiesta degli organi della procedura e, altresì, all'esigenza di assicurare la conservazione del bene.

Parimenti, in sede estimativa, si è provveduto al calcolo del più probabile valore base d'asta del bene staggito **SENZA applicazione di alcuna percentuale riduttiva**, in ragione della disponibilità immediata dell'unità immobiliare su richiesta degli organi giudiziari. (Cfr. **Elaborato peritale reso in atti, risposta Quesito 6 pag. 107**).

PREZZO A BASE D'ASTA e OFFERTA MINIMA

Prezzo a base d'asta corrispondente al valore del bene, come determinato dall'esperto (Cfr. *Elaborato reso pag.115 e seg.*) **fissato in euro 80.000,00** (dicesi ottantamila/00). **Offerta minima di acquisto** (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) **fissata in euro 60.000,00** (dicesi sessantamila/00).

Modalità della Vendita Telematica

Il gestore della vendita telematica è la società, EDICOM, il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.garavirtuale.it; Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Condizioni della Vendita

La presente vendita telematica avverrà per tramite del portale www.garavirtuale.it

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le **ore 12,00 del giorno 18 novembre 2024**. La vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che in caso di plurime offerte ammissibili si procederà a gara che avrà luogo nella forma della **Vendita Asincrona** con le modalità telematiche di seguito indicate. La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali saranno svolte dal *professionista delegato presso la sala Aste Tribunale di Santa Maria Capua Vetere*,

Come rileva dall'ordinanza di vendita:

Offerta di Acquisto

Le offerte d'acquisto devono essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. Le offerte devono contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, **quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO andranno inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.**

Documenti da Allegare all'Offerta

- che all'offerta siano allegati:

a) documentazione attestante il versamento (*segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento*) effettuato tramite bonifico bancario sul conto "cauzione" dell'importo della cauzione acceso **presso Banco di Credito Cooperativo Terra di Lavoro S. Vincenzo De'Paoli filiale SMCV recante il seguente **IBAN IT87 B089 8775 0400 0000 0002 998****;

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

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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;

f) in caso di offerta per persona da nominare, ossia laddove il procuratore legale facesse un'offerta e rimanesse aggiudicatario, ex art. 583 C.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione trasmettere al professionista delegato, tramite PEC (francesco.russo@commercialistinapolinord.it), dichiarazione con indicazione del nome della persona per

la quale ha presentato l'offerta corredata di procura speciale, ovvero copia autentica della procura generale, avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. Detta documentazione dovrà essere trasmessa in copia per immagine con attestazione di conformità, in mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

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

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

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

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

- che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato francesco.russo@commercialistinapolinord.it;

- che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

Misura e Modalità della Cauzione

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

DISPONE:

- che l'importo della cauzione è fissato nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto e dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente denominato "**conto cauzione**" recante l'IBAN sopra indicato, dedicato alla procedura. Il bonifico con causale "**Proc. Esecutiva n. 284/2022 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione**" dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile;

- che in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sia restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

Si evidenzia che:

a) l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

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

Esame delle Offerte

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica *attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale*. Preliminarmente il professionista delegato, referente della vendita, verificherà l'ammissibilità delle offerte in conformità tenendo conto delle prescrizioni generali cui agli *artt. 571 e ss. C.p.c.* e di quelle speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Nello specifico, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (*tramite credenziali personali*) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

L'offerta presentata è irrevocabile.

Deliberazione sulle Offerte e Gara tra gli Offerenti

Il G.E. DISPONE:

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

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

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

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

- che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

DISPONE:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) il professionista procederà infine come segue:

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

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

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **Plurimi Rilanci**.

Si precisa a tal fine che l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo, fissato in euro 3.000,00

In particolare:

1. i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
2. ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella del rilancio minimo come sopra indicato;
3. il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

Extra time/Prolungamento Gara:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (*quindici*) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (*quindici*) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (*sedici*) prolungamenti (*e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE*);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (*con esclusione del sabato e dei giorni festivi*).

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed 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 e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (*ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore*); le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

Saldo Prezzo

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con indicazione del numero della procedura (*con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico*), in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto su cui bonificare l'importo oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di SMCV Proc. Esec. N°284/2022 R.G.E."**

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

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

Fondo Spese post- vendita

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

- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine "Tribunale di SMCV Proc. Esec. N°284/2022 R.G.E."

oppure

- tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con indicazione del numero della procedura, in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto su cui bonificare l'importo.

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

PRECISAZIONI

La vendita, che si perfeziona con il deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere

- *ivi compreso a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. In relazione all'eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo amministrativo abilitativo, l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni cui all'art. 17, comma 5 ed art. 40, 4° comma legge 475/85 e successive modifiche.*

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

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

DISPONE:

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

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

giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario; c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

Modalità di visita del bene

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

Regime Fiscale della Vendita

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

Pubblicità Legale ed Informazioni

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

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

Casoria li, 01/agosto/2024

Il Professionista Delegato
dott. Francesco Russo



DICHIARAZIONE EX ART. 137, COMMA 7, C.P.C.
(in vigore dal 28.2.2023, ex D.Lgs n. 149/202, Legge 197/2022 e D.L. 198/2022)

Il sottoscritto ~~Avv.~~ Dott. Francesco Rime..... quale
~~procuratore di~~ professionista delegato....., chiede all'UNEP del Tribunale di S. Maria
C.V. di procedere alla notifica dell'antescritto atto ed all'uopo dichiara che;

- la notifica riguarda un procedimento instaurato prima del 28.2.2023;
- il destinatario non è titolare di posta elettronica certificata/domicilio digitale risultante nei pubblici elenchi previsti dalla normativa vigente;
- non è stato possibile eseguire la notifica a mezzo posta elettronica certificata ovvero la notifica a mezzo posta elettronica certificata ha avuto esito negativo per causa non imputabile al destinatario;
- non è stato possibile eseguire la notifica a mezzo posta elettronica certificata ovvero la notifica a mezzo posta elettronica certificata ha avuto esito negativo per causa imputabile al destinatario, ma non è stato possibile procedere all'inserimento dell'atto nell'area web prevista dall'art. 359 del Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza, in quanto al momento, ancora non istituito.

S. Maria C.V.



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO NOTIFICAZIONI, ESECUZIONI E PROTESTI
RELATA DI NOTIFICA

Ad istanza di chi in atti, io sottoscritto funzionario UNEP/ufficiale giudiziario del Tribunale
di Santa Maria Capua Vetere, vista la richiesta dell'avv.
quale procuratore di e la dichiarazione del
medesimo, ho notificato copia dell'antescritto atto a
residente in
mediante consegna

Procedimento N. 284/2022 R.G.E.

Sirio NPL Srl -creditore pignorante-

CARAVECCHIA Srl in Liquidazione (*debitore esecutato*)

RELATA

Oggi del mese di dell'anno 2024, su istanza del **dott. Francesco Russo** nella qualità di Professionista Delegato, io sottoscritto Uff. Giudiziario UNEP addetto alle notifiche presso la Corte di Appello del Tribunale di Napoli, ho notificato e rilasciato copia del presente avviso di vendita debitamente sottoscritto in ossequio al provvedimento di delega alla vendita *ex art. 591 bis C.p.c. reso in data 07/marzo/2024* Giudice dott. Linda Catagna, conforme all'originale, alla società.:

CARAVECCHIA Srl in Liquidazione "esecutata", sede legale Torre del Greco 80059, Via Cimaglia 23/E, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro Imprese di Napoli 06832491218.