

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

**Quarta Sezione Civile - Espropriazioni immobiliari**

**G.E. dott. Roberto Peluso - R.G.E. N. 208/2020**

**AVVISO DI VENDITA**

**Il dott. Cesare Mauro**, con studio in Napoli alla via Riviera di Chiaia 263, nella qualità di professionista delegato alla vendita dei beni pignorati in virtù di ordinanza di delega del G.E. dott. Roberto Peluso del 06.03.2023, nel **giudizio di esecuzione R.G.E. N. 208/2020**

**AVVISA**

che il giorno **1 LUGLIO 2026** alle ore **10,30** 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, 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 30.06.2026**.

**La vendita si terrà il giorno 01.07.2026 ore 10,30** 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 **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SpA**

**IL PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è il sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

**IL REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato dott. **Cesare Mauro**.

### **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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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) copia documento d'identità e codice fiscale dell'offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- c) 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);
- d) 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;
- e) 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;
- f) 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;
- g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile.

**-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](mailto: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 [cesare.mauro@odcecnapoli.it](mailto:cesare.mauro@odcecnapoli.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 208/2020)** acceso presso BNL – Gruppo BNP Paribas con il seguente codice IBAN:

**IT66E0100503400000000014243** (IT SEI SEI E ZERO

UNO ZERO ZERO CINQUE ZERO TRE QUATTRO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO UNO QUATTRO DUE QUATTRO TRE) 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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

individuereà 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 10,30 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 10,30** 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 80121 – Via Riviera di Chiaia, 263 ora 15,30/18,00 lun - ven) di un assegno circolare non trasferibile intestato a: “Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE n. 208/2020”.**

**B) o con bonifico bancario sul conto bancario “PROCEDURA – vendita” intestato alla procedura (“Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE n. 208/2020”) 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 forfettario 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 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.

### **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.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://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](http://www.tribunalesantamariacapuavetere.it);
3. 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;
4. 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;
5. 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](http://www.astegiudiziarie.it) 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 omissi 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**, dott. Cesare Mauro, con studio in Napoli alla via Riviera di Chiaia 263, (tel. 081-7649893-081-427412), 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 sui siti:

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com)  
[www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) e sugli altri siti indicati nella ordinanza di delega e da essa rilevabili.

\*\*\*\*\*

### **SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI PREDISPOSTO DALL'ESPERTO STIMATORE:**

**LOTTO N.1:** piena ed intera proprietà dell'immobile a destinazione commerciale situato al piano interrato e terra dell'edificio ubicato alla via Castagna, con superficie utile calpestabile coperta pari a 236,75mq, oltre a 159,09mq di superficie scoperta (al piano terra), nonchè 368,54mq (al piano interrato), ubicato in Sessa Aurunca alla frazione s. Castrese, con accesso proprio dalla via Castagna, al piano terra ed interrato del fabbricato Censito al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, part. 5086, sub 1, catastalmente in corso di costruzione, Cat.F3

Esso confina a Sud e ad Est con la via Castagna, a Nord e ad Ovest con edifici rispettivamente insistenti sulla p.lla 343 e sulla p.lla 5069 ed in piccola parte sulla p.lla 5064.

**Stato di occupazione:**

occupato dal debitore esecutato.

**PREZZO BASE LOTTO 1: €154.647,90**

**(euro centocinquantaquattromilaseicentoquarantasei/90)**

**OFFERTA MINIMA €115.986,00**

**(euro centoquindicimilanovecentoottantasei/00)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA €3.100,00 (euro tremilacent)**

**LOTTO N.2:** piena ed intera proprietà dell'immobile adibito a civile abitazione, temporaneamente ultimato solo allo stato rustico e non abitabile, con superficie utile calpestabile coperta di 67,85mq (oltre ad un ampio terrazzo al livello che, contrariamente alle previsioni progettuali, complessivamente è di 163,63mq), ubicato in Sessa Aurunca alla frazione S. Castrese, con accesso dalla via Castagna, al piano primo.

Censito al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, part. 5086, sub 2, catastalmente in corso di costruzione, Cat.F3

Esso confina a Nord e ad Ovest con edifici rispettivamente insistenti sulla p.lla 343 e sulla p.lla 5069 ed in piccola parte sulla p.lla 5064, a Sud e ad Est con la via Castagna.

**Stato di occupazione:**

occupato dal debitore esecutato.

**PREZZO BASE LOTTO 2: €12.034,11**

**(euro dodicimilazerotrentaquattro/11)**

**OFFERTA MINIMA : €9.025,50**

**(euro novemilaventicinque/50)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA €500,00 (euro cinquecent)**

**LOTTO N.3:** piena proprietà dell'immobile costituito da una porzione di fabbricato sito in San Castrese di Sessa Aurunca alla via Castagna snc, piano primo e piano secondo ed accesso dal piano terra fronte strada, con destinazione abitativa, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca, foglio 57, particella 343, subalterno 5, categoria A/2 abitazione

di tipo civile R.C. €650,74; Esso confina a Nord e ad Est con la via Castagna, a Sud con l'edificio di cui alla p.lla 5086 e ad Ovest con l'immobile di cui al sub.4.

**Stato di occupazione:**

occupato dal debitore esecutato.

**PREZZO BASE LOTTO 3: €116.800,56**

**(euro centosedicimilaottocento/56)**

**OFFERTA MINIMA : €87.600,00**

**(euro ottantasettemilaseicento/00)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA €2.300,00 (euro duemilatrecento)**

**LOTTO N.4:** piena proprietà dell'immobile costituito da una porzione di fabbricato sito in San Castrese di Sessa Aurunca alla via Castagna snc, piano rialzato e seminterrato, con attuale destinazione commerciale, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca, foglio 57, particella 343, subalterno 4, categoria A/2: abitazione di tipo civile R.C. € 348,61;

Esso confina a Nord e ad Est con la via Castagna, a Sud con l'edificio di cui alla p.lla 5086 sub.1 e ad Ovest con l'immobile di cui al sub.4.

**Stato di occupazione:**

occupato dal debitore esecutato.

**PREZZO BASE LOTTO 4: €52.681,89**

**(Euro cinquantaduemilaseicentoottantuno/89)**

**OFFERTA MINIMA : €39.511,00**

**(euro trentanovemilacinquecentoundici/00)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA €1.200,00 (euro milleduecento)**

**LOTTO N.5:** piena proprietà dell'immobile costituito da un locale deposito sito in San Castrese di Sessa Aurunca alla via Castagna snc, piano seminterrato, con destinazione commerciale e accorpato ad altro immobile, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca, foglio 57, particella 343, subalterno 6, categoria C/2: magazzini e locali di deposito R.C. €32,54; confina a Nord con la via Castagna, ad Ovest con l'immobile di cui alla p.lla 5071, a Sud con l'edificio di cui alla p.lla 5086 sub.1 e ad Est con l'immobile di cui al sub.4 della p.lla 343.

**Stato di occupazione:**

occupato dal debitore esecutato.

**PREZZO BASE LOTTO 5: €3.586,43**

**(euro tremilacinquecentoottantasei/43)**

**OFFERTA MINIMA : €2.690,00**

**(euro duemilaseicentonovanta/00)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA €100,00 (euro cento)**

**LOTTO N.6:** piena proprietà dell'immobile costituito da un piccolo fabbricato di unico livello sito in via Filaro snc, piano terra, con destinazione di deposito attrezzi, e relativa corte esclusiva circostante, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca, foglio 42, particella 5070, senza sub., categoria C/2: magazzini e locali di deposito R.C. €70,50; confina a Nord e ad Est con il terreno di cui alla p.lla 5071 oggetto di pignoramento nella presente procedura esecutiva, a Sud con immobile di cui in catasto alla p.lla 142 e ad Ovest con la strada vicinale.

**Stato di occupazione:**

occupato dal debitore esecutato.

**PREZZO BASE LOTTO 6: €10.170,54**

**(euro diecimilacentosettanta/54)**

**OFFERTA MINIMA : €7.628,00**

**(euro settemilaseicentoventotto/00)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA €300,00 (euro trecento)**

**REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

**Dichiara l'esperto stimatore:**

**lotti 1 e 2:** All'esito delle ricerche avviate sia per nominativi dei proprietari ed aventi causa, sia per ubicazione dell'immobile, l'interpellato Ufficio Tecnico dell'Amministrazione comunale ha attestato con nota prot. n.17019 del 15/07/2021 [cfr. all. n. 10] che, in riferimento all'immobile pignorato, la consultazione degli archivi ha fornito unicamente riscontro relativamente all'esistenza di due pratiche inerenti altrettante concessioni edilizie relative agli immobili in esame: la pratica n.9/1995 (relativa alla C.E.

n.104/95) e la pratica n.128/96 (relativa alla C.E. n. 92/96 quale variante in corso d'opera).

Con la concessione edilizia n.104/1995 il Comune di Sessa Aurunca autorizzava i richiedenti (genitori dell'odierno esecutato) ad eseguire la costruzione di un fabbricato per civile abitazione con sottostante negozio. Con la concessione edilizia n.92/1996 il Comune di Sessa Aurunca autorizzava i richiedenti ad eseguire in variante rispetto alla rilasciata C.E. n.104/95 la costruzione di un fabbricato per civile abitazione con sottostante negozio. L'attuale stato dei luoghi non coincide con quanto graficamente riportato nei grafici allegati alla C.E. n. 92/96; inoltre dalla documentazione archiviata, la pratica edilizia in esame non risulta corredata da nessuna documentazione inerente l'ultimazione dei lavori, nonchè l'agibilità e l'abitabilità dell'edificio costruito, bensì unicamente un'istanza di proroga dei termini di ultimazione dei lavori, riscontrata con esito favorevole in data 1/03/2001.

**Difformità rispetto al progetto di cui alla C.E. 92/96 per il lotto 1 (NCEU Sessa Aurunca Fg.57 p.IIa 5086 sub.1 ):**

presenza di due lucernari per l'illuminazione del piano interrato; presenza di un muretto perimetrale al piano terra; incremento di cubatura dell'edificio finalizzato alla maggiorazione della superficie coperta adibita ad esposizione ed a discapito della parte in progetto adibita a parcheggio; assenza di murature di separazione con la proprietà adiacente e non oggetto della presente procedura esecutiva;

**Difformità rispetto al progetto di cui alla C.E. 92/96 per il lotto 2 (NCEU Sessa Aurunca Fg.57 p.IIa 5086 sub.2) :**

presenza di una parziale copertura a due falde con tegole; annessione all'immobile della intera superficie scoperta adibita a terrazzo (in seguito all'assenza di un muro perimetrale di limitazione presente in progetto in variante assentito); assenza di un muro di tompagno in adiacenza alla proprietà contigua estranea alla presente procedura esecutiva; difformità delle aperture/vani adibiti a finestra e porta/finestra; assenza di partizione interna della superficie coperta.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UTC del Comune di Sessa Aurunca [cfr. all. n. 10], si deduce che lo strumento pianificatore urbanistico allo stato vigente nel territorio comunale individua parametri di zona immutati oggi rispetto ai tempi del rilascio della concessione edilizia; ne consegue che le opere di completamento e di oblitterazione delle difformità risultano assentibili, parimenti a quanto favorevolmente verificato dalla Commissione edilizia propedeuticamente al rilascio della C.E. in data 16/09/1996. Sebbene il citato CDU

contenga un'esplicita riserva cautelativa, non è esplicitamente annotata la vigenza di particolari vincoli nel sito in esame.

Quanto argomentato non rappresenta una possibilità di sanatoria di abusi realizzati, dal momento che formalmente i beni non risultano ancora ultimati; pertanto, ultimate le lavorazioni in forza alla SCIA in alternativa al permesso a costruire, ne consegue che, occorre prevedere alla formalizzazione della fine dei lavori ed al conseguente accatastamento definitivo dei due beni.

**Lotti 3 e 4 :** Dall'incartamento di progetto inerente la CE 45-B/94 presente presso gli archivi dell'Amministrazione comunale emerge la verifica favorevole della compatibilità urbanistica del progetto, risultando ammissibili le caratteristiche morfologiche e volumetriche della costruzione, sostanzialmente immutate rispetto allo stato attuale, oltre che in linea con gli standard urbanistici di zona. Conseguentemente la Commissione Edilizia Comunale in data 22/06/1994, in seguito alla disamina ed alla istruttoria del progetto in sanatoria, non poteva che esprimere definitivo parere favorevole, con la sola prescrizione di verificare gli oneri ed i costi previsti per il rilascio del titolo autorizzativo. Operando un puntuale confronto tra lo stato di fatto e lo stato di progetto (assentito con concessione edilizia in sanatoria), si evince che l'obliterazione delle difformità deve essere l'oggetto di un nuovo titolo autorizzativo rilasciato dall'Amministrazione comunale, posto che l'ultima concessione rilasciata risulta datata di oltre 25 anni. Le lavorazioni per l'obliterazione delle difformità avranno quale scopo quello di giustificare lo stato attuale dei luoghi, con riferimento ai due beni oggetto di pignoramento trattati nel presente sottoparagrafo. Relativamente alle difformità, nelle tabelle seguenti sono schematicamente elencate, per ciascuno dei due beni pignorati, le discrasie rilevate in occasione del sopralluogo, rispetto allo stato di progetto assentito, per ciascuno dei due beni pignorati.

**Difformità rispetto al progetto di cui alla C.E. in sanatoria 45-B/94: Fg57, p.lla 343 sub.5** (lotto n.3)

**Primo piano:** differente posizionamento della scala comune e dell'accesso all'immobile; differente distribuzione dei vani, con conseguente spostamento delle ripartizioni non portanti e degli impianti a servizio degli ambienti; - presenza di una porta di accesso all'adiacente immobile (di cui al "lotto n.2" della precedente relazione peritale); trasformazione del prospetto principale; modifiche di due finestre sul prospetto principale.

**Secondo piano:** differente posizionamento della scala comune e dell'accesso all'immobile; differente distribuzione dei vani, con conseguente spostamento delle ripartizioni non portanti e degli impianti a servizio degli ambienti; - contenute trasformazioni architettoniche del prospetto principale.

**Difformità rispetto al progetto di cui alla C.E. in sanatoria 45-B/94 Fg57, p.lla 343 sub.4** (lotto n.4);

**Piano seminterrato:** totale soppressione della scala comune e realizzazione nel vano di servizi igienici e di un piccolo ripostiglio; modifiche di uno dei lucernari nella cantina.

**Piano terra:** differente posizionamento della scala comune; - differente distribuzione dei vani, con conseguente spostamento delle ripartizioni non portanti e degli impianti a servizio degli ambienti; trasformazione del prospetto principale con chiusura degli spazi antistanti; modifiche all'ingresso del fabbricato;

Le modifiche apportate, attenendo ad interventi definiti dal DPR 380/01 art.3 c.1 lett.d) sono riconducibili ad opere di "ristrutturazione edilizia" Ovviamente gli interventi in parola hanno necessariamente comportato un'implementazione e modifica di impianti, nonché la demolizione e la ricostruzione di tramezzi non portanti, oltre all'esecuzione di opere complementari di finitura, quali rivestimenti, intonaci, pitture e pavimentazione; tutte opere, ovviamente, assorbite nella categoria superiore della ristrutturazione edilizia.

Tutti questi interventi eseguiti in difformità (anche quelli che comportano modifiche a parti strutturali del fabbricato e modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati) rientrano tra quelli subordinati al rilascio della Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi del DPR 380/01 art.22 c.1 lett.c.

Per quanto previsto dall'art. 37 c.1 e c.4 del citato DPR 380/01 queste opere abusive possono essere agevolmente sanate ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) (ovvero, ai sensi del c.1) una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro, fatti salvi la

ripresentazione del progetto ed il deposito dei calcoli al competente Genio Civile, nonché la corresponsione dei soli diritti di Segreteria (77,47 €) e delle spese di istruttoria (70,00 €).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UTC del Comune di Sessa Aurunca [cfr. all. n. 09], si deduce che lo strumento pianificatore urbanistico allo stato vigente nel territorio comunale individua parametri di zona immutati oggi rispetto ai tempi del rilascio della concessione edilizia; ne consegue che le opere di completamento e di obliterazione delle difformità risultano assentibili, parimenti a quanto favorevolmente verificato dalla Commissione edilizia propedeuticamente al rilascio della C.E. in data 22/06/1994. Sebbene il citato CDU contenga un'esplicita riserva cautelativa, non è esplicitamente annotata la vigenza di particolari vincoli nel sito in esame. A conferma di ciò nè l'elaborato 2.A.8 del PRG (sebbene non in vigore, tale elaborato rappresenta una sintesi dei vincoli presenti nella frazione di S. Castrese), nè le cartografie della ex Autorità di Bacino dei Fiumi Liri Garigliano e Volturno riportano l'esistenza di vincoli in questa frazione di Sessa Aurunca [cfr. all. n. 06].....

Quanto argomentato rappresenta una possibilità di sanatoria di un abuso, a domanda dell'interessato e prima dell'irrogazione di sanzioni, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Tale doppia conformità è soddisfatta, dal momento che il vigente Programma di Fabbricazione, come confermato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UTC di Sessa Aurunca [cfr. all. n. 09], ed il vigente Regolamento edilizio, prevedono all'art.25 che allo stato nelle aree "C10", non siano vietati interventi di ristrutturazione edilizia con opere interne che rispettano i limiti di densità e di altezza del costruito.

#### **Immobile di cui al "lotto n.5"**

Anche questo immobile ricade nel perimetro della frazione San Castrese del Comune di Sessa Aurunca non distante dal centro abitato di tale frazione e dall'arteria stradale S.P.81. La tipologia della costruzione del fabbricato a cui appartiene è certamente conforme alla ricorrente e tipica edilizia recente. Attualmente la costruzione si presenta completata ed assolve esclusivamente alla funzione di ingresso al negozio e connettivo per accedere al piano inferiore in cui è svolta l'attività commerciale dell'esecutato.

il cespite pignorato, contrariamente al suo accatastamento, è impropriamente un locale di deposito, in quanto annesso e senza soluzione di continuità al negozio di arredamenti in cui l'esecutato svolge la sua attività commerciale. Il cespite, oltre a costituire l'ingresso principale del negozio contiene al suo interno un piccolo atrio in cui è inserita una prima scala per il raccordo verticale al livello dei saloni espositivi, nonché parte di una seconda scala che dal livello del piano terra del negozio connette al livello del piano interrato.

Dei titoli autorizzativi e/o concessori inerenti l'esecuzione delle opere edili eseguite al suo interno, necessarie per trasformare l'originario deposito in un volume annesso al negozio, 'archivio dell'Amministrazione comunale, sia inerente richiesta di titolo autorizzativo, sia di istanza di sanatoria. non vi è alcun riferimento negli atti notarili di provenienza; né è stato rinvenuto alcun fascicolo presso l'archivio dell'Amministrazione comunale, sia inerente richiesta di titolo autorizzativo, sia di istanza di sanatoria.

#### **Immobile di cui al Lotto 6**

Trattasi di costruzione in parte in muratura ed in parte in lamiera metallica destinata a deposito,

La consultazione degli archivi dell'ufficio tecnico dell'amministrazione comunale ha fornito unicamente riscontro relativamente all'esistenza di una pratica, tuttora non conclusa e con istruttoria in corso, inerente la concessione in sanatoria relativa all'immobile in esame: la pratica n.479 (relativa alla C.E. n.1077/19).

La pratica in esame, alla data dell'accesso dello scrivente presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale interpellato, risulta con istruttoria in corso, non essendo definita nella parte inerente il pagamento completo ed a saldo degli oneri concessori. In seguito all'esame della documentazione, l'Amministrazione Comunale di Sessa Aurunca, nulla eccependo sulla costruzione, rappresenta che la definizione della pratica risulta possibile solo in seguito al versamento di una differenza (ancora non versata o comunque non provata all'Amministrazione) inerente gli oneri concessori complessivamente pari a 1.762,71€ tra capitale ed interessi maturati all'anno 2005. Con ripetuta corrispondenza intercorsa tra gli anni 2005 e 2011 ed un avviso di avvio del procedimento di archiviazione e di diniego della concessione in sanatoria, l'Amministrazione comunale di Sessa Aurunca ha notificato più volte all'allora proprietario ed all'odierno esecutato l'invito a corrispondere a saldo gli oneri non ancora corrisposti.

Dall'incartamento rintracciato, presente presso gli archivi dell'Amministrazione comunale, emerge dunque l'assentibilità delle opere da condonare (sebbene il procedimento non sia concluso per omesso pagamento a saldo degli oneri di concessione), risultando queste, per morfologia e volumetria della costruzione, sostanzialmente immutate rispetto allo stato iniziale; di conseguenza, in seguito al pagamento a saldo dei richiesti oneri, l'istruttoria potrebbe concludersi con espressione del definitivo parere favorevole e rilascio della concessione in sanatoria.

Per esaustività della risposta al quesito in titolo si precisa che in allegato, attesa l'inesistenza di documentazione inerente la certificazione sull'agibilità dell'intero edificio, è riportato solo il Certificato di Destinazione Urbanistica [cfr. all. n. 09].

**Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella perizia stimativa in atti a firma dell'Arch. Elisabetta Iorio.** La perizia stimativa è depositata nelle pubblicità di rito sia sul sito del Ministero, che su quello di [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) [www.publicomonline.it](http://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

Dr Cesare Mauro

Santa Maria Capua Vetere, 16 aprile 2026

**A richiesta come in atti si notifici a:**

AURORA 2023 SPV Srl elett.te domiciliata presso “OZIM SRL società tra avvocati” in  
Milano – Foro Buonaparte n.20

