

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Delegato, Avv. Raffaella Mancini, con studio in Santa Maria Capua Vetere trav. Via Mario Fiore n.17, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Santa Maria Capua Vetere, delegato alle operazioni di vendita ex artt. 569 e ss. e 591bis c.p.c.;
vista l'ordinanza di vendita di beni immobili con delega al professionista del G.E Dott. Emiliano Vassallo del 04.07.2024;
vista la relazione di stima dei beni;
letti gli atti della procedura esecutiva RGE 171/2023 e gli artt. 569, 571, 572, 573, 574 e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **06.03.2025** alle ore 10.30 si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE

degli immobili ed al prezzo in calce descritti.

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali avranno luogo presso il Tribunale di S. Maria Capua Vetere presso l'aula dedicata alle vendite delegate, piano 1.

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI
ACQUISTO**

Le offerte dovranno essere depositate entro il giorno 05.03.2025 ore 12.00 nelle modalità di seguito indicate.

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica", fornito dal Ministero della Giustizia e a cui è possibile accedere anche dal Portale del Gestore delle Vendite Pubbliche (www.spazioaste.it).

All'offerta devono essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto "cauzione" dell'importo della cauzione;
- 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 (salva 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 una persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e) se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

In via alternativa l'offerta potrà essere:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata;
- oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4, e art. 13, 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, D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa 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, D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta e i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 di procedure per il recupero coattivo).

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, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo pec dello scrivente Avv. Raffaella Mancini: avv.raffaellamancini@pec.it

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. 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, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

La cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario cauzione intestato alla procedura "Tribunale Santa Maria CV 171/2023". All'uopo si indicano le coordinate Iban: IT 73 S01005 03400 000000017453.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

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.

In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non risconterà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura (cd. Conto cauzioni), 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, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE

Il professionista deve verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it 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.

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali avverranno presso il Tribunale di S. Maria Capua Vetere nell'aula dedicata alle vendite delegate in via Albana n. 73 piano I. Il giorno 06.03.2025 alle ore 10.30, fissato per l'esame delle offerte, il professionista dovrà:

- 1) verificare le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- 2) verificare l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini detti;
- 3) procedere 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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

GARA

L'offerta presentata è irrevocabile.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it;
- ogni partecipante potrà formulare un'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.

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque, in ogni caso, in un momento temporale successivo alle ore 10.30 del 06.03.2025 nei locali del Tribunale;
- la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista abbia 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, in un momento temporale successivo alle ore 10.30 del giorno indicato e nei locali del Tribunale.

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta e 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;

- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

UNICA OFFERTA O PLURALITÀ DI OFFERTE AMMISSIBILI

Nell'ipotesi 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 e il bene aggiudicato all'offerente;
- 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 e il bene aggiudicato all'offerente salvo che 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 espressamente nel verbale e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..
Nel primo caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di più offerte ammissibili si procederà:

- a) in primo luogo e in ogni caso, ad avviare la gara tra gli offerenti come indicato;
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini. Il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto nell'ordine 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 di termine per il versamento del prezzo priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- c) Il professionista procederà infine:
 - Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita il bene sarà aggiudicato al migliore offerente come sopra individuato;
 - Qualora il migliore prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al valore d'asta 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.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto ai 120 giorni entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura "Trib. S. Maria C.V. RGE 171/2023".

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Qualora 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 dovrà avvenire con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato secondo le modalità indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., con onere del creditore fondiario di comunicare al professionista un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito, dei relativi criteri di calcolo e delle modalità per il versamento diretto e il conto corrente di accredito delle somme.

Inoltre l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e con le stesse modalità sopra indicate, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita pari al 20% per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione.

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine indicato l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e 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 e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a mero titolo di esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e laddove esistenti al momento della vendita saranno cancellate a spese e cura della procedura.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale e tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Il Professionista Delegato provvederà agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia della stessa.

Per tutto quanto non espressamente qui previsto si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI 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 condizioni:

- 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 e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il creditore precedente e i creditori intervenuti saranno tenuti nel termine di 30 giorni dalla richiesta del professionista delegato a depositare 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.

Il professionista delegato nei successivi 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori, determinerà l'ammontare forfetario 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.

Il professionista delegato provvederà ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto e a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c..

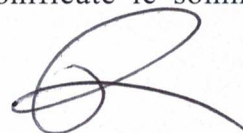
ADEMPIMENTI PUBBLICITARI ED INFORMATIVI

- 1) pubblicazione sul **portale delle vendite pubbliche** dell'avviso di vendita, oltre dell'ordinanza di vendita, planimetria del bene, fotografie e indicazione dei siti internet ove saranno disponibili ulteriori dettagli;
- 2) **avviso ai creditori** (compreso i creditori iscritti non intervenuti), **all'eventuale coniuge comproprietario non debitore, al debitore originario** (se la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex artt. 602 e ss. c.p.c.), della data e dell'ora della vendita almeno 30 giorni prima della vendita stessa;
- 3) almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**, **www.astalegale.net**, **www.asteimmobili.it**, **www.portaleaste.com**, **www.publicomonline.it**;
- 4) invio almeno 20 giorni prima della data fissata per la vendita di n. 200 **missive** pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
- 5) almeno 40 giorni prima della data fissata per la vendita, **pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate"** sui siti internet Casa.it, Idealista.it di avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima;
- 6) realizzazione a cura di Aste Giudiziarie InLinea s.p.a. del **virtual tour 360°** dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

COMUNICAZIONI AI CREDITORI E PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Avvenuta l'aggiudicazione definitiva il professionista delegato indicherà nel verbale di aggiudicazione il termine non superiore a 150 giorni dall'aggiudicazione ed inviterà per iscritto i creditori:

- 1) ad indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme



dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione dei difensori o di 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 3 c.c. a documentare l'esito infruttuoso dell'esecuzione mobiliare, avvisandoli che in mancanza il credito sarà considerato chirografario.

Nel caso di credito fondiario e qualora abbia avuto luogo la dichiarazione di fallimento dell'esecutato il professionista delegato chiederà al creditore di documentare l'importo del credito ammesso al passivo fallimentare con il privilegio ipotecario nonché il provvedimento di stato passivo esecutivo.

Qualora il creditore risulti aver incassato somme in misura superiore all'importo per il quale abbia avuto luogo l'ammissione allo stato passivo il professionista indicherà nel progetto l'importo effettivamente spettante.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNO:

Piena ed intera proprietà di immobili in Caiazzo (CE) via Santa Cristina snc ed in particolare dei seguenti immobili

- unità immobiliare identificata al C.U. al foglio 40, p.lla 5121, sub 2, Cat. A/3, Cl. 2, piano terra e primo;
- unità immobiliare identificata al C.U. al foglio 40, p.lla 5121, sub 3, Cat. A/3, Cl. 2, piano terra e primo;
- unità immobiliare identificata al C.U. al foglio 40, p.lla 5121, sub 4, Cat. D/8, piano terra e interrato;
- unità immobiliare identificata al C.U. al foglio 40, p.lla 5121, sub 5 (in corso di costruzione) Cat. F/3, piano terra e primo;
- terreno identificato al C.T. al foglio 40, p.lla 84, superficie 12 are 24 ca, qualità seminativo di classe 3;
- terreno identificato al C.T. al foglio 40, p.lla 86, superficie 50 are 90 ca, qualità seminativo di classe 2;
- terreno identificato al C.T. al foglio 40, p.lla 137, superficie 16 are 93 ca, qualità seminativo di classe 3;
- terreno identificato al C.T. foglio 40, p.lla 138, superficie 05 are 00 ca, qualità seminativo di classe 3;
- terreno identificato al C.T. foglio 40, p.lla 315, superficie 04 are 74 ca, qualità seminativo di classe 3;
- terreno identificato al C.T. foglio 40, p.lla 316, superficie 06 are 29 ca, qualità seminativo di classe 3.


Il lotto è sito in una zona rurale extraurbana del Comune di Caiazzo (CE), a ridosso dell'area boschiva del Monte Alifano. La zona è caratterizzata da case isolate, terreni agricoli coltivati, attività ricettive e da alcune attività produttive. La strada di accesso, una traversa della SP49 Via Ricciardi, è priva di illuminazione pubblica e di sottoservizi.

Il Lotto è suddiviso nelle seguenti 3 aree:

AREA A - adiacente la strada di accesso, Via Santa Cristina, contenente:

A1 Un fabbricato con un locale stalla al piano terra (*parte della p.lla 5121 sub 4*) ed un'abitazione su due livelli, piano terra e piano primo (*p.lla 5121, sub 2*);

A2 Un fabbricato con locali ad uso ufficio e wc al piano terra (*parte della p.lla 5121 sub 4*) ed un'abitazione al piano primo (*p.lla 5121, sub 3*);



A3 Un fabbricato con delle stalle e dei locali scoperti al piano terra (*parte della p.lla 5121 sub 4*) e un primo piano in costruzione (*p.lla 5121, sub 5*);

A4 Un locale interrato (*parte della p.lla 5121 sub 4*).

AREA B – localizzata a sud, sud-est dell'area A e ad essa adiacente (*parte della p.lla 5121 sub 4*), contenente:

B1 paddock con tettoie;

B2 un locale deposito;

B3 una tettoia;

B4 porzioni di terreno.

AREA C – localizzata a est, sud est dell'area B e ad essa adiacente contenente:

C1 porzioni di terreno (*p.lle 84, 86, 137, 138, 315, 316*).

Tra la strada di accesso e la recinzione del lotto vi è una fascia di rispetto incolta appartenente al lotto (*parte della p.lla 5121 sub 4*).

I beni ricadenti nell'area A sono i seguenti:

A1 – casa colonica;

A2 – ufficio ed abitazione;

A3 – stalle e abitazione in fase di costruzione;

A4 – piscina;

A5 – deposito interrato.

Essi hanno tutti accesso dal cortile comune identificato catastalmente alla p.lla 5121, sub 1 (bene comune non censibile).

Non sono definiti millesimi di parti comuni poiché, trattandosi di unico proprietario, non vi è condominio.

La superficie dell'area cortilizia è pari a circa 640,00 mq. Essendo il cortile una pertinenza delle unità ivi presenti, ai fini della determinazione della superficie commerciale, considerando l'ampiezza della superficie, per esso il coefficiente di omogeneizzazione utilizzato sarà pari a 0,03.

Tutta l'area A risulta recintata mediante muratura in cemento armato sormontata da pali in cemento. È possibile accedere all'area A dalla strada attraverso 2 cancelli carrabili in ferro verniciato.

L'area A è poi collegata all'area B, posta ad una quota inferiore, mediante un accesso carrabile con cancello in ferro verniciato.

Il cortile comune è pavimentato con lastre di pietra ed è in parte pianeggiante ed in parte pendenza. La pavimentazione, le recinzioni ed i cancelli di accesso risultano essere in buono stato di manutenzione.

Bene A1 è un fabbricato che si sviluppa su 2 piani f.t. (con un sottotetto non abitabile) collegati da una scala interna.

È costituito da un'abitazione che si distribuisce tra piano terra e primo, ed una stalla posta al piano terra.

L'abitazione ha un'altezza interna utile media pari a 3,00 m al piano terra e a 3,00 m al piano primo; la stalla, al piano terra, ha un'altezza interna utile pari a 3,05 m.

L'abitazione, avente 3 accessi dal cortile, si compone di vano scala, cucina, soggiorno-pranzo, 1 camera, 1 dispensa ed un bagno al piano terra mentre al piano primo di corridoio, 4 camere, un disimpegno, un wc e un terrazzo coperto da tettoia in cemento-amianto (dato l'obbligo di rimozione dell'amianto per motivi igienico-sanitari, il terrazzo sarà considerato come scoperto). Inoltre, in corrispondenza del vano scala tra piano terra e primo vi è un ulteriore vano, al momento del sopralluogo non accessibile, che dovrebbe accogliere la scala di accesso al sottotetto non abitabile.

La superficie netta dell'appartamento, escluse le tamponature esterne e le tramezzature interne, tra piano terra e piano primo è pari a 185,76 mq, con una superficie del terrazzo pari a 17,53 mq; quella della stalla, al piano terra, risulta essere pari a 51,91 mq.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) ed il costo per la redazione dello stesso e per la rimozione della copertura del terrazzo in amianto e lo smaltimento dello stesso è stato sottratto dal valore di stima.



Esso è dotato di pertinenze, ossia uno spazio comune (cortile identificato col sub 1) e uno spazio di manovra per i veicoli (identificato col sub 4) e non è costituito il condominio.

Il Lotto è suddiviso dall'Esperto Stimatore nelle seguenti 3 aree:

AREA A - adiacente la strada di accesso, Via Santa Cristina, contenente:

A1 Un fabbricato con un locale stalla al piano terra (*parte della p.lla 5121 sub 4*) ed un'abitazione su due livelli, piano terra e piano primo (*p.lla 5121, sub 2*);

A2 Un fabbricato con locali ad uso ufficio e wc al piano terra (*parte della p.lla 5121 sub 4*) ed un'abitazione al piano primo (*p.lla 5121, sub 3*);

A3 Un fabbricato con delle stalle e dei locali scoperti al piano terra (*parte della p.lla 5121 sub 4*) e un primo piano in costruzione (*p.lla 5121, sub 5*);

A4 Un locale interrato (*parte della p.lla 5121 sub 4*).

AREA B – localizzata a sud, sud-est dell'area A e ad essa adiacente (*parte della p.lla 5121 sub 4*), contenente:

B1 paddock con tettoie;

B2 un locale deposito;

B3 una tettoia;

B4 porzioni di terreno.

AREA C – localizzata a est, sud est dell'area B e ad essa adiacente contenente:

C1 porzioni di terreno (*p.lle 84, 86, 137, 138, 315, 316*).

Tra la strada di accesso e la recinzione del lotto vi è una fascia di rispetto incolta appartenente al lotto (*parte della p.lla 5121 sub 4*).

I beni ricadenti nell'area A sono i seguenti:

A1 – casa colonica;

A2 – ufficio ed abitazione;

A3 – stalle e abitazione in fase di costruzione;

A4 – piscina;

A5 – deposito interrato.

Essi hanno tutti accesso dal cortile comune identificato catastalmente alla p.lla 5121, sub 1 (bene comune non censibile).

Tutta l'area A risulta recintata mediante muratura in cemento armato sormontata da pali in cemento. È possibile accedere all'area A dalla strada attraverso 2 cancelli carrabili in ferro verniciato.

L'area A è poi collegata all'area B, posta ad una quota inferiore, mediante un accesso carrabile con cancello in ferro verniciato.

Il Bene A1 è un fabbricato che si sviluppa su 2 piani f.t. (con un sottotetto non abitabile) collegati da una scala interna ed è costituito da un'abitazione che si distribuisce tra piano terra e primo, ed una stalla posta al piano terra.

L'abitazione, avente 3 accessi dal cortile, si compone di vano scala, cucina, soggiorno-pranzo, 1 camera, 1 dispensa ed un bagno al piano terra mentre al piano primo di corridoio, 4 camere, un disimpegno, un wc e un terrazzo coperto da tettoia in cemento-amianto (dato l'obbligo di rimozione dell'amianto per motivi igienico-sanitari, il terrazzo sarà considerato come scoperto). Inoltre, in corrispondenza del vano scala tra piano terra e primo vi è un ulteriore vano, al momento del sopralluogo non accessibile, che dovrebbe accogliere la scala di accesso al sottotetto non abitabile.

Il Bene A2 è un fabbricato posizionato a sud-est del Bene A1 e adiacente al Bene A3. Esso, realizzato con struttura mista (muratura e cemento armato), si sviluppa su 2 piani f.t. Il fabbricato si compone al piano terra di un ufficio, due wc con antibagno, e l'accesso al vano scala (ciascun vano ha unico accesso dal cortile); al piano primo vi è un appartamento con accesso da detto vano scala. Tale scala, oltre a dare accesso all'appartamento in esame, costituisce anche accesso al primo piano del Bene A3 in corso di costruzione.

L'appartamento si compone di scala di accesso, corridoio, cucina, soggiorno-pranzo con caminetto, un bagno, una camera e un ripostiglio. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) ed il costo per la redazione dello stesso è stato sottratto dal valore di stima.

Il Bene A3 è un fabbricato posizionato ad est del Bene A1 ed è adiacente al Bene A2. Esso si sviluppa su 2 piani f.t. e contiene al piano terra delle stalle e al piano primo un manufatto in corso di realizzazione. Esso si compone di 6 locali, 1 corridoio, 2 disimpegni e 2 terrazzi coperti. La costruzione risulta rifinita al grezzo, senza infissi esterni ed interni, mancante di porzione di pavimentazione e gli impianti sono incompleti. Data la destinazione d'uso dei locali al piano terra e lo stato di incompletezza del primo piano, il Bene A3 non necessita della redazione dell'APE.

Il Bene A4 è una piscina (parte della p.lla 5121 sub 4) localizzata nel cortile, a sud-ovest della casa colonica. Essa è una vasca in c.a. prefabbricata, incassata, senza sovrastrutture, di forma rettangolare.

Il Bene A5 è un locale interrato con una rampa di accesso carrabile localizzata nel cortile sul lato ovest dello stesso.

I beni ricadenti nell'area B sono i seguenti:

B1 – tettoie paddock;

B2 – locale deposito;

B3 – tettoia legnaia;

B4 – terreni.

Essi hanno tutti accesso dall'area di manovra ed insieme ad essa sono tutti identificati catastalmente alla p.lla 5121, sub 4.

L'area B risulta recintata solo lungo la strada mediante muratura in cemento armato sormontata da pali in cemento. È possibile accedere all'area B dalla strada, Via Santa Cristina, attraverso un cancello carrabile in ferro che immette su un viale sterrato caratterizzato dalla presenza di un filare di cipressi. L'area B è poi collegata all'area A, posta ad una quota superiore, mediante un accesso carrabile con cancello in ferro verniciato.

Con il Bene B1 si identificano i paddock, recinti per la stabulazione libera del bestiame e sono aree in parte in terra battuta ed in parte con pavimentazione in cemento, delimitate con cordoli in cemento sormontati da una staccionata in metallo. Quelli a sud sud-est dell'area, sono parzialmente coperti e uno a nord, a ridosso dell'area A, è totalmente coperto. Le coperture sono costituite da tettoie in lamiera grecata sorrette da pali in acciaio, in cemento o in legno. Oltre ai beni su indicati, insistono anche due manufatti in corso di costruzione e in stato di abbandono.

Il Bene B2 è locale deposito è ubicato in posizione pressoché centrale rispetto ai suddetti paddock. Esso è un manufatto in muratura di tufo con basamento in cemento armato. Le murature e i solai (basamento e copertura), sia all'interno che all'esterno, sono allo stato grezzo, senza pavimentazione e rivestimenti; si rileva uno strato di ariccio solo all'esterno della parete esposta a nord. Non sono presenti impianti.

Il Bene B3 è una tettoia di forma rettangolare costituita da una lamiera grecata inclinata fissata, per il lato lungo, ad una parete in cemento armato.

Il Bene B4 sono 2 terreni incolti, di forma irregolare e in pendenza. I due terreni complessivamente sommano una superficie pari a circa 1.700,00 mq. Essi sono parte delle aree esterne di pertinenza utilizzabili per la coltivazione e/o per la stabulazione libera del bestiame.

I beni ricadenti nell'area C sono i terreni identificati al C.T. del Comune di Caiazzo al fg. 40, p.lle 84, 86, 137, 138, 315 e 316 adiacenti tra loro e in adiacenza ai Beni A e B sopra descritti.

Essi hanno accesso dalla strada grazie alla prospicenza ad essa delle p.lle 315, 316 e 84 e dal terreno a sud-est del Bene B, grazie all'adiacenza ad esso della p.lla 86.

Le particelle sono tutte catastalmente classificate come seminativo e la loro superficie catastale complessiva è pari a 9.610,00 mq. Su dette particelle non insistono manufatti. L'area C risulta recintata solo lungo la strada mediante rete e pali metallici.

In relazione alla conformità catastale l'Esperto Stimatore riferisce che si riscontrano difformità sostanziali tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali depositate ed in particolare:

- per la p.lla 5121, sub 2 si riscontra una finestra nella camera 2 al primo piano non presente in planimetria;



- per la p.lla 5121, sub 4 si riscontra un piccolo volume realizzato sotto il paddock a sud-ovest composto da due locali non presente in planimetria;
- le tettoie in costruzione sul suolo del sub 4 giustamente non sono riportate in planimetria poiché non ultimate;
- il sub 5 della p.lla 5121, rilevato, riportato e descritto nella presente relazione come primo piano del Bene A3, giustamente non è riportato in planimetria poiché non ultimato

L'Esperto Stimatore per le variazioni catastali relative alle difformità riscontrate sottraeva il relativo costo al valore di stima.

In ordine alla conformità edilizia l'Esperto stimatore riferisce che dall'accesso agli atti urbanistici rinveniva la Concessione Edilizia in sanatoria n. 1/66 avente ad oggetto *"la concessione in sanatoria per costruzione di piscina, muro di recinzione del fabbricato con ingressi, paddock per la stabulazione del bestiame e pista in sabbia e per costruzione ex novo di pavimentazione aia, recinzione terreno e completamento fabbricato"*, rilasciata dal Comune di Caiazzo in data 23.10.1991; che non sono risultate ulteriori pratiche edilizie successive a questa concessione, che dalla documentazione allegata alla C.E. in sanatoria sopra citata, si riscontra che essa riguardava la sanatoria di alcune opere già realizzate come, la piscina, parte della recinzione, un paddock per la stabulazione del bestiame sull'area B4 a sud-est della casa colonica e la realizzazione di una pista in sabbia nell'area sulla quale insistono i beni B1 a sud della casa colonica; che dei manufatti preesistenti, nella tavola grafica, sono solamente riportate le sagome senza alcun accenno alle tipologie edilizie, alle distribuzioni interne, alla composizione dei prospetti e agli alzati; che la sovrapposizione dello stato di fatto a tale planimetria non risulta esaustiva ai fini della verifica della conformità urbanistica dei beni ma risulta utile al fine di stabilire quali volumi erano presenti alla data di presentazione della concessione e quali siano stati edificati in epoca successiva in assenza di autorizzazione; che da questa sovrapposizione si rileva che la casa colonica (Bene A1) includeva l'annesso destinato alle stalle, oggi scoperte, parte del Bene A3; che dalla sovrapposizione dello stato di fatto al grafico allegato alla C.E. in sanatoria si rileva inoltre la preesistenza di una sagoma di forma quadrata riportante all'interno la scritta *"dep. Attrezzi"* in corrispondenza dell'attuale ufficio, parte del Bene A2.; che considerando il tipo di struttura (mista muratura, cemento armato), la tipologia edilizia del Bene A2 costituito da un piano terra di dimensioni minori rispetto al piano primo, la distribuzione interna dell'appartamento al primo piano e le finiture, si può asserire che il deposito attrezzi preesistente sia stato ristrutturato ed ampliato successivamente e quindi in assenza di autorizzazione; che non si rilevano altre sagome che possano far ipotizzare ulteriori manufatti preesistenti alla C.E. in sanatoria; che tutto quanto sopra argomentato induce ad affermare che la casa colonica e l'annesso costituente oggi locali stalle scoperte (parte del Bene A3) sono anteriori al 1° settembre 1967, che la piscina (Bene A4) è stata autorizzata in sanatoria e che tutti gli altri manufatti dell'Area A, Bene A2, Bene A5 (locale interrato) e la parte del Bene A3 formata dalle stalle coperte al piano terra e dall'unità in corso di costruzione del piano primo, sono da considerare abusivi in quanto realizzati in assenza di titolo autorizzativo; che tutti i manufatti costruiti sull'Area B (tettoie paddock, locale deposito e tettoia legnaia) sono da considerarsi abusivi in quanto realizzati in assenza di titolo autorizzativo.

L'Esperto riferisce che le difformità riscontrate non possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 poiché il volume realizzato è maggiore del volume assentibile per la zona, pur nell'ipotesi di accorpamento e quindi di sfruttamento della capacità edificatoria di tutti i terreni facenti parte del lotto; che per tali difformità non risulta essere stata presentata alcuna domanda di condono; che l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985); che per le opere abusive non risulta sia stato emesso alcun ordine di demolizione, che il costo occorrente per eliminare gli abusi attraverso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi è stato sottratto dal valore di stima; che presso gli uffici comunali non è stato reperito il Certificato di Agibilità.



LOTTO DUE

Piena ed intera proprietà di immobili in Caiazzo (CE) via Santa Cristina snc, in particolare dei seguenti terreni identificati come segue:

- al C.T. al foglio 40, p.lla 133, sup. 793 mq., qualità seminativo di classe 3;
- al C.T. al foglio 40, p.lla 135, sup. 900 mq., qualità seminativo di classe 5;
- al C.T. al foglio 40, p.lla 168, sup. 2.377 mq., qualità bosco ceduo di classe 2;
- al C.T. al foglio 40, p.lla 332, sup. 816 mq., qualità seminativo di classe 2;

nonché del seguente immobile all'urbano:

- al C.U. al foglio 40, p.lla 5129, sub 2, cat. D8, piano T-1.

Il lotto in oggetto è un complesso immobiliare agricolo atto all'allevamento bovino ed alla produzione di latte. Esso è dotato di pertinenze, ossia di spazi liberi e di manovra per i veicoli e di terreni. Il lotto è sito in una zona rurale extraurbana del Comune di Caiazzo (CE), a ridosso dell'area boschiva del Monte Alifano; la strada di accesso è una traversa della SP49 Via Ricciardi.

Il Lotto è qui suddiviso nelle seguenti 2 aree:

AREA A - adiacente la strada di accesso, Via Santa Cristina;

AREA B - terreni costituiti dalle p.lle 133, 135, 168 e 332.

I beni ricadenti nell'**area A** sono i seguenti:

A1-Sala mungitura al piano terra e locali sottotetto;

A2-Locale deposito;

A3 Tettoie aperte;

A4-Struttura in cemento armato;

A5-Vasche liquami

L'**area A** risulta parzialmente recintata, la superficie degli spazi liberi e di manovra è pari a circa 10.300,00 mq.

Il Bene A1 è un fabbricato che si sviluppa su 2 piani f.t. collegati da una scala esterna ed è costituito da una sala mungitura al piano terra e un sottotetto con delle partizioni incomplete al piano superiore. La sala mungitura, avente accesso dall'area esterna, si compone di un vano d'ingresso dal quale si accede all'ambiente di lavoro e di un locale deposito con accesso diretto dall'area esterna.

Le tettoie paddock sommano una superficie pari a circa 3.210,00 mq.

La superficie netta della sala mungitura, escluse le tamponature esterne e le divisioni interne è pari a 118,63 mq, con una superficie del locale deposito pari a 11,82 mq.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) e per esso non vi è l'obbligo della redazione.

Il Bene A2 è un piccolo locale deposito costituito da un solo livello, aperto sul lato nord dove è presente una zona porticata; la superficie netta del locale, escluse le tamponature esterne, è pari a 8,69 mq, quella del porticato è pari a 6,20 mq.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) e per esso non vi è l'obbligo della redazione.

Il Bene A3 sono le tettoie-paddock, recinti per la stabulazione libera del bestiame.

Le tettoie paddock sommano una superficie pari a circa 3.210,00 mq., esse sono aperte ed esposte su tutti i lati ed hanno tutte accesso dal cortile.

Data la destinazione d'uso il Bene A3 non necessita della redazione dell'APE.

Il Bene A4 è una tettoia con struttura in cemento armato e solaio di copertura in latero-cemento localizzata sul lato est dell'Area A. Essa è chiusa sul lato est, con muratura in blocchi di cemento, ed è aperta sui restanti tre lati. La superficie lorda di copertura è pari a 190,30 mq.

Il Bene A5 è costituito da due vasche liquami con struttura in cemento armato sormontata da muratura perimetrale in blocchi di cemento. Essa sono localizzate nella parte nord del lotto e sono divise da uno spazio di passaggio e manovra in terra battuta; la superficie lorda è pari a 173,32 mq per la vasca liquami 1 e 149,39 mq per la vasca liquami 2.

I beni ricadenti nell'**area B** sono i terreni identificati al C.T. del Comune di Caiazzo al fg. 40, p.lle 133, 135, 168 e 332 confinanti con l'Area A sopra descritta.

Questi terreni risultano interclusi, per tale motivo sono vendibili insieme all'Area A dalla quale possono avere accesso.

Le particelle sono catastalmente classificate come seminativo ad eccezione della p.lla 168 classificata bosco ceduo. La superficie catastale complessiva dei terreni seminativi è pari a 2.509,00 mq; la superficie catastale della p.lla 168 (bosco ceduo) è pari a 2.377 mq. I terreni non risultano recintati.

In ordine alla conformità catastale l'Esperto riferisce che non si riscontrano difformità sostanziali tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali depositate al di là di alcuni non significativi disallineamenti dovuti ai limiti stessi della sovrapposizione.

In ordine alla conformità edilizia l'Esperto riferisce che vi è Concessione Edilizia n. 69 del 9.6.1999; che dalle planimetrie allegata alla concessione si rileva che il manufatto da ristrutturare, di vecchia costruzione, riguardava l'attuale sala mungitura qui indicata come Bene A1; che l'adeguamento comprendeva anche la realizzazione di tettoie paddock e di una vasca liquami da localizzare a nord del vecchio manufatto (parte del Bene A3 e del Bene A5); che non sono risultate ulteriori pratiche edilizie successive a questa concessione; che ai fini della datazione dei manufatti, il Bene A1 è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967 (poi oggetto di ristrutturazione dal giugno del 1999) e che la costruzione dei restanti beni è databile a partire dal giugno del 1999 al febbraio del 2012; che dai grafici di progetto allegati alla concessione edilizia sopra citata si riscontra che essi riguardavano solo i beni ricadenti nella parte ovest del lotto che comprendevano la sala mungitura da ristrutturare, due tettoie-paddock adiacenti ad essa sul lato nord ed una vasca liquami a nord delle tettoie; che la planimetria di progetto non rappresenta il piano primo-sottotetto della sala mungitura; che la sovrapposizione dello stato di fatto (del lato ovest) a tale planimetria, al netto di linee non del tutto coincidenti, e lo studio dei restanti grafici di progetto rivela i seguenti abusi e difformità:

Superfici e/o volumi abusivi in quanto non presenti nei grafici di progetto

1. tutti i manufatti insistenti sul lato est del lotto (parte del Bene A3 ed il Bene A4);
2. parte delle tettoie insistenti sul lato ovest del lotto (parte del Bene A3);
3. il locale deposito a sud-ovest del lotto (Bene A2);
4. il vano d'ingresso alla sala mungitura (Bene A1);
5. una delle due vasche liquami (Bene A5), quella posizionata più a nord.

Superfici e/o volumi e/o elementi presenti nei grafici di progetto ma difformi

6. distribuzione interna del piano primo sottotetto della sala mungitura (Bene A1);
7. diversa forma del locale deposito adiacente la sala mungitura (Bene A1) rispetto a quello costituito dalla *sala latte* insieme al *locale motori* della planimetria di progetto;
8. diversa distribuzione interna della sala mungitura (Bene A1);
9. vani finestra della sala mungitura (Bene A1) differenti per numero e posizione;
10. presenza sul lato sud della sala mungitura (Bene A1) della scala esterna di accesso al piano primo;
11. diversa configurazione delle tettoie-paddock realizzate in luogo di quelle assentite;
12. diverso posizionamento della vasca liquami (Bene A5) presente nella planimetria di progetto.

L'Esperto riferisce che, secondo la normativa vigente dello strumento urbanistico del Comune di Caiazzo, per la zona in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, poiché il volume realizzato è maggiore del volume assentibile pur nell'ipotesi di accorpamento e quindi di sfruttamento della capacità edificatoria di tutti i terreni facenti parte del lotto, non possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 le seguenti difformità 1. tutti i manufatti insistenti sul lato est del lotto (parte del Bene A3 ed il Bene A4); 2. parte delle tettoie insistenti sul lato ovest del lotto (parte del Bene A3); 3. il locale deposito a sud-ovest del lotto (Bene A2); 4. il vano d'ingresso della sala mungitura (Bene A1); 6. distribuzione interna del piano primo sottotetto della sala mungitura (Bene A1). La difformità n. 6 è considerata non sanabile in quanto dai grafici di

progetto non si rileva la presenza di alcuna chiusura esterna e partizione interna al piano primo. Le murature realizzate, anche se non complete, configurano invece dei volumi chiusi non assentiti. Per tali difformità non risulta essere stata presentata alcuna domanda di condono né risulta alcun ordine di demolizione da parte delle autorità. Gli oneri economici necessari per eliminare i detti abusi sono stati sottratti dal valore di stima.

L'Esperto riferisce che secondo la normativa vigente dello strumento urbanistico del Comune di Caiazzo, per la zona in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 le seguenti difformità: 1. una delle due vasche liquami (Bene A5), quella posizionata più a nord. 2. diversa forma del locale deposito adiacente la sala mungitura (Bene A1) rispetto a quello costituito dalla sala latte insieme al locale motori della planimetria di progetto; 3. diversa distribuzione interna alla sala mungitura (Bene A1); 4. vani finestra della sala mungitura (Bene A1) differenti per numero e posizione; 5. presenza sul lato sud della sala mungitura (Bene A1) della scala esterna di accesso al piano primo; 6. diversa configurazione delle tettoie-paddock realizzate in luogo di quelle assentite; 7. diverso posizionamento della vasca liquami (Bene A5) presente nella planimetria di progetto. Riferisce, altresì, che l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), che gli oneri per la pratica a sanatoria delle opere sanabili sono stati sottratti dal valore di stima; che presso gli uffici comunali è stato reperito il Certificato di Agibilità dei lavori di ristrutturazione e risanamento igienico-sanitario di stalla per bovini e ricovero annessi; che dal Certificato di Destinazione Urbanistico del 5.10.2023 i beni ricadono in zona E2 (Agricole Semplici) del Vigente Programma di Fabbricazione; che gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono occupati.

VALORE D'ASTA

Lotto 1: Il **valore d'asta** è fissato in € 142.500,00 (Euro centoquarantaduemilacinquecento/00).

L'**offerta minima** per la partecipazione alla vendita, pari al 75% del valore d'asta suindicato, è di € 106.875,00 (Euro centoseimilaottocentosettantacinque/00).

Lotto 2: Il **valore d'asta** è fissato in € 153.750,00 (Euro centocinquantatremilasettecentocinquanta/00).

L'**offerta minima** per la partecipazione alla vendita, pari al 75% del valore d'asta suindicato, è di € 115.312,50 (Euro centoquindicimilatrecentododici/50).

Gli interessati potranno visionare l'immobile per il tramite del custode giudiziario Avv. Raffaella Mancini con studio in S. Maria Capua Vetere Trav. Via Mario Fiore n. 17, tel. 0823-848292, cell. 339 4776195, il quale potrà, altresì, fornire ogni informazione utile in ordine alle modalità di vendita e alle caratteristiche dei beni.

S. Maria Capua Vetere, 05.12.2024

Il Professionista Delegato-Avv. Raffaella Mancini

