

Avv. Marco Russo

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE FALLIMENTARE
- AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA-**

Il Curatore, **Avv. Marco Russo**, con studio in Curti (CE) alla via G. Rossini n. 26, iscritto nell'albo degli avvocati del Foro di Santa Maria Capua Vetere (CE), delegato alle operazioni di vendita ex art. 216 CCII e 569 e ss. c.p.c. dal Giudice Delegato Dott.ssa MARTA SODANO, in virtù di provvedimento del 16.07.2024 e del 18.10.2024 e del 18.12.2024.

- letti gli atti della procedura di liquidazione giudiziale n. 4/2024 - giusta sentenza del 12.01.2024 del Tribunale di S. MARIA CAPUA VETERE, trascritta in data 25.01.2024 ai nn.3767/3195;

- vista la relazione di stima dei beni redatta dall'esperto stimatore incaricato;

- vista la documentazione ex art.567, comma 2, c.p.c. acquisita dalla curatela;

- letti gli artt. 216 e ss. CCII e gli artt. 569 e ss c.p.c.;

**AVVISA CHE IL GIORNO
18 (DICIOOTTO) FEBBRAIO 2025 ALLE ORE 12:00
SI PROCEDERA'
ALLA
VENDITA COMPETITIVA
CON MODALITA' TELEMATICHE
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)**

degli immobili di seguito descritti ed al prezzo in calce indicato.

**CONDIZIONI DELLA
VENDITA COMPETITIVA**

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

La presente vendita telematica avverrà attraverso il portale **www.astetelematiche.it**

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 23.59 del giorno 17 (DICIASSETTE) FEBBRAIO 2025.

La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa ha luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it;

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che - in caso di plurime offerte ammissibili - si procederà a gara la quale avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche di seguito indicate.

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta d'acquisto dovrà 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).

L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art.12 del DM n.32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO vanno inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per la presentazione dell'offerta è necessario essere muniti di firma digitale e di una casella di posta elettronica certificata. Si consiglia una attenta lettura delle indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia a cui espressamente si rinvia (www.pvp.giustizia.it).

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un "presentatore dell'offerta", quest'ultimo non potrà presentare - nell'ambito della medesima vendita - ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

Si specifica che il Ministero trasmetterà al gestore della vendita telematica unicamente le offerte presentate nelle forme e modalità corrette.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Avv. Marco Russo

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della curatela;
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del dell'offerente (se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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;
- 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

CAUZIONE

L'importo della cauzione è fissato nella misura **di almeno il 10%** del prezzo offerto e dovrà essere versato **esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente intestato a "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 4/2024" ed avente il seguente IBAN:

IT 26 I 08987 75040 000000003048

La causale del bonifico dovrà essere "TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 4/2024 - Lotto Unico - Versamento Cauzione".

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'effettivo accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente la vendita, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.



Si evidenzia che: a) l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; b) in caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con bonifico all'IBAN di provenienza dello stesso (detratto il costo del bonifico).

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà 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. Per la compilazione e l'invio dell'offerta, si consiglia una attenta consultazione dei manuali e tutorial disponibili sul sito pvp.giustizia.it alla sezione "tutorial".

L'offerta va:

-sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure

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

L'offerta va inviata al seguente indirizzo pec del Ministero della Giustizia:
offertapvp.dgsia@giustiziacert.it



Avv. Marco Russo

Sul punto si precisa che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al **pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica** (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Solo ed esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore dal responsabile per i sistemi informativi del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, comma primo, DM 32/2015, l'offerta va formulata mediante invio all'indirizzo pec del curatore.

ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte. Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella pec utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'atto della vendita il curatore:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'avvenuto accredito del bonifico o meno sul conto della curatela;
- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA

a) l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso in cui l'offerta divenuta definitiva sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento, il Curatore - previa autorizzazione del Giudice Delegato - accetterà



Avv. Marco Russo

l'offerta solo ove non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE

si procederà alla gara tra gli offerenti che avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI secondo le modalità e condizioni di seguito indicate:

- **MODALITA' E RILANCIO MINIMO:** La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI e con rilancio minimo pari ad euro 2.000,00. La partecipazione alla gara e la formulazione delle offerte avverrà esclusivamente on-line tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it

- **INIZIO E TERMINE DELLA GARA:** La gara avrà inizio dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine alle ore 11:00 del giorno 19 (diciannove) FEBBRAIO 2025 (coincidente con le ore 11:00 del giorno successivo a quello in cui si è aperta la gara).

- **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi per un totale di quattro ore).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti.

La migliore offerta sarà individuata tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: a) maggior importo del prezzo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.



Nel caso in cui l'offerta divenuta definitiva sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento, il Curatore - previa autorizzazione del Giudice Delegato - accetterà l'offerta solo ove non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

SOSPENSIONE OPERAZIONI DI VENDITA

In ogni caso (offerta unica, offerte plurime, offerte migliorative dopo l'aggiudicazione provvisoria), ai sensi dell'art.217 CCII il **Giudice Delegato** - su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere a versare, entro il termine indicato in offerta (**che dovrà essere comunque non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva**): a) l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); b) un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salvo restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

I versamenti relativi al saldo prezzo ed alle spese potranno essere effettuati nei modi seguenti:



Avv. Marco Russo

- mediante bonifico bancario sul conto corrente della curatela (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

ovvero

- mediante deposito al curatore di assegni circolari non trasferibili (distinti per l'importo del saldo e delle spese) intestati a "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 4/2024".

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, salvo il risarcimento del maggior danno.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- 1. Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c. primo comma, almeno 30 giorni prima della vendita;**
2. Inserimento, unitamente alla perizia di stima, **su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it;**

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita si perfeziona con la stipula dell'atto notarile di trasferimento; essa avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 ecc. - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun



Avv. Marco Russo

risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

I beni vengono venduti liberi 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 dell'aggiudicatario (salva la cancellazione della sentenza di fallimento che resta a carico della procedura). Parimenti a spese e cura dell'aggiudicatario sono le volture catastali degli immobili aggiudicati.**

Tutti gli oneri, anche fiscali, e le spese derivanti dalla vendita, le spese dell'atto di trasferimento.

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del curatore.

Riscosso interamente il prezzo da parte del Curatore, il Giudice Delegato ordinerà con decreto la cancellazione la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili purché sia consentita dalla legge.

PRECISAZIONI

La ricezione dell'offerta o il regolamento della procedura competitiva non comporta per la Liquidazione Giudiziale alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte della proponente a qualsiasi titolo.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

VISITA IMMOBILI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **curatore, Avv. Marco Russo** (tel. 0823.795165 - 334.6659064), inoltrando richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

OGGETTO E CONFINI

Avv. Marco Russo

Piena ed intera proprietà dell'appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Baia e Latina, S.P. 289, della consistenza totale di 11.724 mq, costituito dalle seguenti unità:

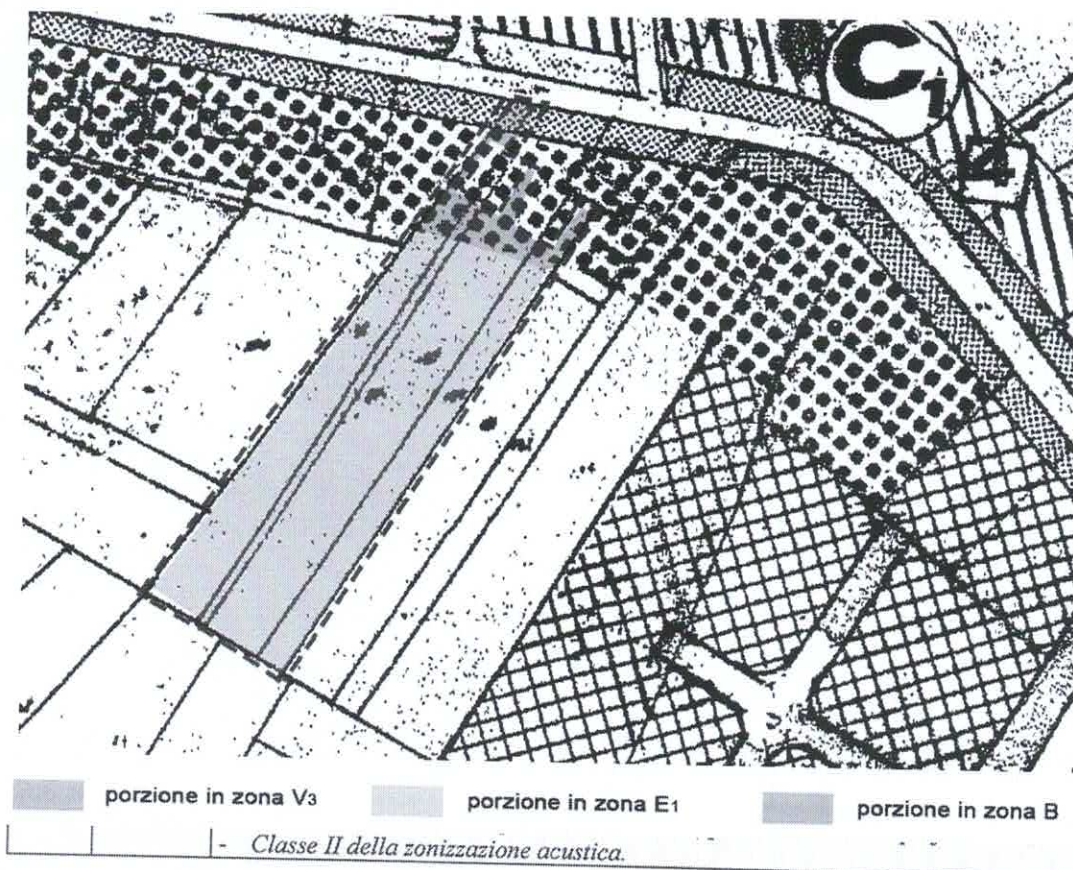
- Terreno distinto al N.C.T. al foglio 19 particella 5157, cons. 3.530 mq, qualità seminativo; confina a nord-est con SP289, a sud-ovest con p.lle 211 e 212, a nord-ovest con p.lle 232, 204, 96 e 207, a sud-est con p.lle 5161, 5158 e 5159
- Terreno distinto al N.C.T. al foglio 19 particella 5159, cons. 855 mq, qualità seminativo; confina a nord-est con p.lle 5158, a sud-ovest con p.lle 211 e 249, a nord-ovest con p.lle 5157, a sud-est con p.lle 5162
- Terreno distinto al N.C.T. al foglio 19 particella 5161, cons. 126 mq, qualità seminativo; confina a nord-est con SP289, a sud-ovest con p.lle 5158, a nord-ovest con p.lle 5157, a sud-est con p.lle 5107
- Terreno distinto al N.C.T. al foglio 19 particella 5162, cons. 4.820 mq, qualità seminativo; confina a nord-est con p.lle 5107, a sud-ovest con p.lle 249 e 135, a nord-ovest con p.lle 5158 e 5159, a sud-est con p.lle 5164 e 5165
- Terreno distinto al N.C.T. al foglio 19 particella 5165, cons. 2.393 mq, qualità seminativo; confina a nord-est con p.lle 5164, a sud-ovest con p.lle 135, a nord-ovest con p.lle 5162 e 5161, a sud-est con p.lle 131 e 228.

L'esperto riferisce che *"Le particelle di terreno ricadono ciascuna per porzioni diverse in più zone omogenee della vigente Variante al Piano Regolatore Generale; per gran parte della superficie (85% circa, 10039 mq) il terreno ricade in zona E1 agricola, e in minor parte in zona B di completamento edilizio (10% circa, 1.382 mq) e V3 di verde di rispetto stradale (5% circa, 303 mq). Il terreno, per la parte ricadente in zona B, è rientrato nel progetto della realizzazione del complesso edilizio adiacente, non oggetto di procedura, di cui ne costituisce la parte non edificata e dalla quale è stato frazionato. A parere dello scrivente, la superficie ricadente in zona B delle particelle di terreno è da ritenersi asservita proprio perché la conseguente volumetria è stata inglobata nel complesso edilizio. In base al progetto del complesso (la cui conformità non è accertabile in tale sede), vi è volumetria residua: la stessa, a parere dell'esperto, è da assegnarsi al terreno in maniera proporzionale al contributo fornito al progetto"*.



CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce quanto segue: "Come indicato sul certificato di destinazione urbanistica prot.



n.2112 del 17.04.2024 rilasciato dal Comune di Baia e Latina (cfr. Allegato 04a) le particelle di terreno costituenti l'appezzamento ricadono ciascuna per porzioni diverse in più zone omogenee della vigente Variante al Piano Regolatore Generale, come riportato nella seguente tabella:

graf 5.01: confronto attuale mappa catastale con mappa all'impianto

In base alle percentuali riportate in tabella le particelle ricadono in gran parte in zona E₁ agricola e in minima parte in zona B e V₃, come percepibile anche dalla tavola di zonizzazione (cfr. Allegato 04b).

graf 5.02: estratto tavola zonizzazione P.R.G.

In base alle N.T.A. si evidenzia che:

Avv. Marco Russo

- *nella zona omogenea V₃ verde di rispetto stradale è esclusa l'edificazione.*
- *per la zona B di completamento edilizio (art.2 delle N.T.A.) sono previsti i seguenti indici urbanistici:*
 - *Indice di densità fondiaria = 1,50 mc/mq;*
 - *Indice di copertura (intesa come rapporto tra superficie coperta e superficie totale del lotto) = 0,40 mq/mq;*
 - *Altezza dei fabbricati max = mt 9,50;*
 - *Numero massimo di piani: 3;*

Distanze:

- *distanze dai fabbricati: min.10 m tra pareti finestrate;*
- *distanze dai confini: min. 5 m (derogabile con atto pubblico tra i confinanti)*
- *distanze dalle strade: min. 5 m (con possibili deroghe in aumento o diminuzione)*

Parcheggi: valgono le norme di cui alla L. n.426 del 06.08.1971, L. n.122 del 24.03.1989, ed al Piano di Zonizzazione Acustica approvato con deliberazione consiliare n.53 del 07.08.2000

- *nella zona E₁ - Agricola (art.5 delle N.T.A) ricadono tutte le parti dell'agro comunale non altrimenti destinate dal Piano Regolatore Generale. Per la disciplina dell'edificazione sono definiti: a) fondo rustico; b) casa di abitazione; c) annessi rustici; d) allevamento zootecnico semintensivo; e) allevamento zootecnico industriale. La concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti. (...) In tale zona sono consentite attività di agriturismo nell'ambito dell'azienda agricola.*

L'indice di fabbricabilità fondiaria è così articolato:

- *Aree boschive, pascolive e incolte: 0,003 mc/mq;*
- *Aree seminative ed a frutteto: 0,03 mc/mq;*
- *Aree seminative irrigue con colture pregiate, orti a produzione ciclica intensiva: 0,05 mc/mq;*

Distanze:

Avv. Marco Russo

- dai fabbricati: min.10 m;
- dai confini: min. 5 m (derogabile con atto pubblico tra i confinanti)
- dalle strade: si applica la normativa prevista nel D.M. del 01.04.1968 e nel D. Lgs. 285/1995 ss.mm.ii.

Altezza massima: 9 m

Lotto minimo: 2.500 mq

Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi gli annessi rustici quali: stalle, silos, magazzini e locali per la produzione e la lavorazione dei prodotti agricoli, panifici e similari, ed altri locali in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione e vendita dei prodotti lattiero-caseari. Per l'esclusiva realizzazione dei locali strettamente necessari alla conduzione del fondo ed al ricovero del bestiame, come sopra descritti, è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario aggiuntivo di 0,07 mc/mq.

Gli allevamenti zootecnici a carattere industriale sono consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, con l'eccezione degli allevamenti bufalini e zootecnici semintensivi che potranno avvenire ovunque, nel rispetto dei seguenti limiti:

- indice di copertura = 0,05 mc/mq;
- minima distanza dai confini = mt 20;
- minima distanza dalle zone A, B, C e F: mt.30

Nel computo dei volumi non sono da conteggiarsi tettoie, paddock, allevamenti ittici e similari; essi devono essere completamente aperti per almeno tre lati ed in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche culturali ed aziendali regolarmente documentate e, comunque, nel rispetto dell'indice di copertura = 0,10 mq/mq.

Distanze:

- dai confini: min. 10 m (derogabile con atto pubblico tra i confinanti)
- dai fabbricati: min.20 m;
- dalle strade: si applica la normativa prevista nel D.M. del 01.04.1968 e nel D. Lgs. 285/1995 ss.mm.ii.

Avv. Marco Russo

(...) Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. (...) È consentita la realizzazione di impianti privati per attività sportivo-ricreative quali: maneggi, pensioni, locande, punti di ristoro, campi di calcio, tennis, piscine e similari e/o locali connessi con l'attività. (...)

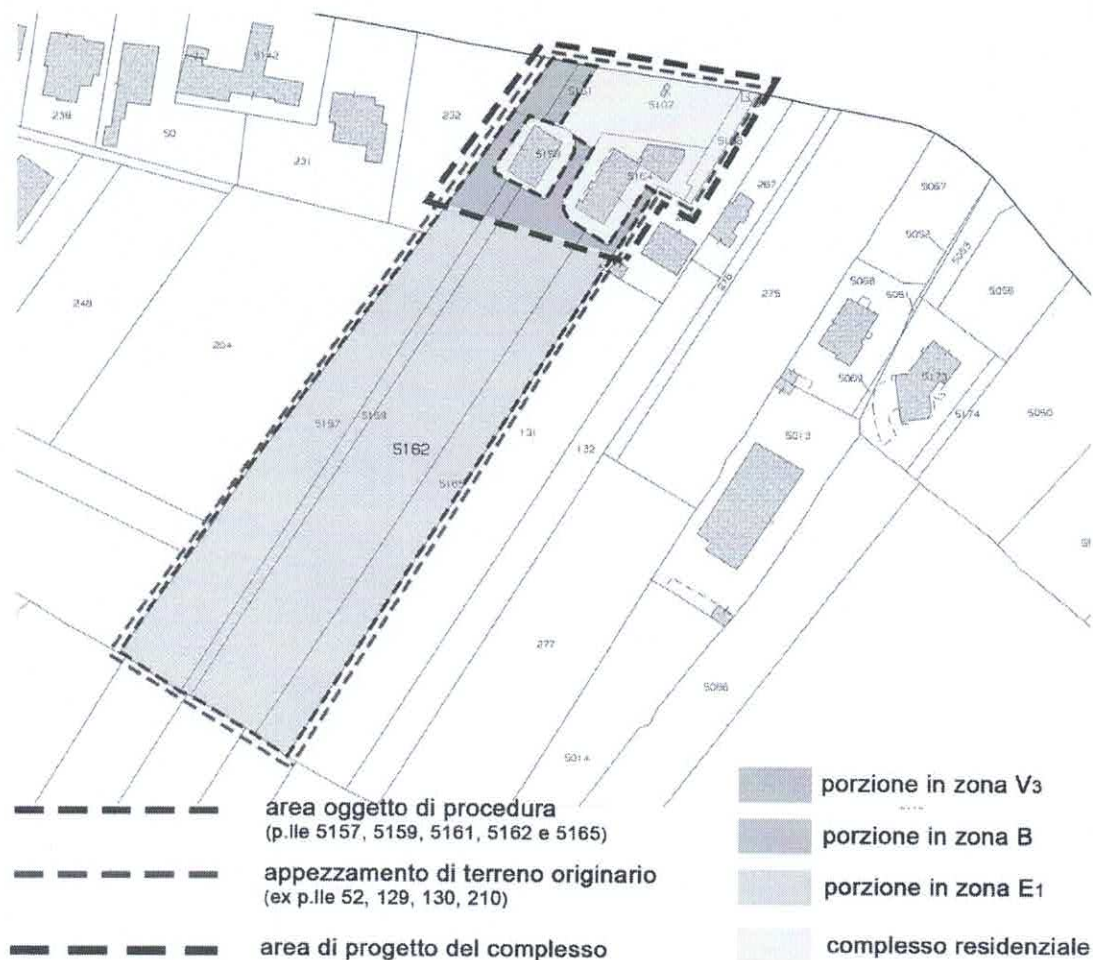
Distanze:

- dai confini: min. 10 m (derogabile con atto pubblico tra i confinanti)
- dai fabbricati: min. 20 m;
- dalle strade: si applica la normativa prevista nel D.M. del 01.04.1968 e nel D. Lgs. 285/1995 ss.mm.ii.
- indice di fabbricabilità: nei limiti della volumetria consentita per fini residenziali

Occorre evidenziare, però, che le attuali particelle di terreno in passato erano parte di un appezzamento più ampio, distinto con le p.lle 52, 129, 130 e 210 (da cui derivano come illustrato al quesito 3), interessato dalla costruzione di un complesso di villette a schiera realizzato dalla stessa società Omissis Omissis s.r.l., in virtù di **Permesso di Costruire n.3 del 29.05.2009** (cfr. Allegato 04c). A lavori ultimati, è stato poi effettuato il frazionamento dell'area, individuando così le particelle oggetto di procedura che costituivano quindi la porzione residua non edificata del complesso. Poiché per il progetto ed il calcolo dei volumi edificabili è stata considerata l'intera superficie ricadente in zona B dell'originario appezzamento ed il frazionamento è stato effettuato solo dopo i lavori, ne consegue che sono state conteggiate anche quelle attualmente ricadenti nelle particelle di terreno oggetto di procedura.



Avv. Marco Russo



graf 5.03: frazionamento dell'area di progetto e zonizzazione P.R.G.

A parere dello scrivente, quindi, si ritiene che le parti ricadenti in zona B delle particelle 5157, 5159, 5162 e 5165 siano state oggetto di asservimento, pur evidenziando l'assenza di trascrizioni in Conservatoria di atti specifici al riguardo, poiché la volumetria conseguente all'asservimento stesso è stata di fatto impiegata per la costruzione del complesso residenziale.

Eppur vero, però, che in base al progetto, non tutta la volumetria ammissibile è stata realizzata (2.278,46 mc contro 3.480 mc), potendo quindi contare una volumetria edificabile residua di 1.201,04 mc, corrispondente a 800 mq di superficie. Analogamente, non è stato esaurito il limite ammissibile di copertura delle aree (535,27 mq a fronte di 928 mq) contando quindi una disponibilità di copertura di 392,73 mq.

Avv. Marco Russo

Pertanto, alla luce di questo, fermo restando il rispetto del progetto approvato, cosa che, è bene precisare, non è accertabile in tale sede dal momento che il complesso non è oggetto di procedura e quindi non rilevabile, si ritiene che la capacità edificatoria residua sia da attribuire alle attuali particelle di terreno in maniera proporzionale all'effettivo contributo da esse fornito nei calcoli progettuali.

In base ai dati indicati sulla relazione di progetto, quindi, considerata la superficie totale ricadente in zona B di 2.320 mq, di cui 1.382 mq appartenenti all'appezzamento di terreno oggetto di procedura, e la superficie di 800 mq corrispondente alla volumetria residua, si ricava che la superficie a vocazione edificatoria da riconoscere all'appezzamento della procedura è pari a 476 mq ($2.320 \text{ mq} : 1.382 \text{ mq} = 800 \text{ mq} : x$ da cui $1.382 * 800 / 2.320 = 476 \text{ mq}$), per una volumetria massima edificabile di ($476 \text{ mq} * 1,5 \text{ mc/mq}$) 714 mc.

Per il rapporto di copertura residuo, invece, considerando la superficie massima ammissibile di 928 mq, di cui 552,80 mq relativa all'appezzamento di terreno oggetto di procedura, e la quantità residua di 392,73 mq, si ottiene che la superficie massima di copertura da riconoscere all'attuale appezzamento della procedura è pari a 233,94 mq ($928 \text{ mq} : 552,80 \text{ mq} = 392,73 \text{ mq} : x$ da cui $552,80 * 392,73 / 928 = 233,94 \text{ mq}$).

Per quanto illustrato, quindi, i terreni oggetto di procedura, per la porzione ricadente in zona B, sono stati in parte oggetto di asservimento, per cui l'effettiva vocazione edificatoria non corrisponde a quella attestata dal certificato di destinazione urbanistica. A parere dello scrivente, tale situazione deve essere definita mediante trascrizione di un apposito atto di asservimento presso la Conservatoria.

Si precisa, altresì che, al fine di chiarire tale circostanza e avere maggiori informazioni al riguardo, è stata presentata apposita istanza all'U.T.C. a mezzo PEC il 07.05.2024 senza però ricevere da questi alcun riscontro nemmeno di tipo verbale a seguito dei colloqui intercorsi di persona".

Ad ogni modo, comunque, si precisa che dovrà essere proprio l'U.T.C. a dare precisa indicazione sull'effettiva vocazione edilizia della porzione di terreno ricadente in zona B e sulle modalità da seguire nel caso si riconosca l'asservimento del terreno".

Infine, come da attestazione del 15.05.2024 prot. n.9759 della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Caserta e Benevento, i terreni **non sono sottoposti** alle disposizioni di tutela previste dal D. Lgs. 42/2004 del



Avv. Marco Russo

22.01.2004, parte II, e **non risultano emanati** provvedimenti specifici di tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004 *parte III - Beni Paesaggistici* (cfr. Allegato 04e).

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

SERVITÙ E PERTINENZE:

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI OCCUPAZIONE

Liberi.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 45.000,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 33.750,00

Ogni immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.



Avv. Marco Russo

Santa Maria Capua Vetere, 20.12.2024

Il Curatore
Avv. MARCO RUSSO

