

Dott. Mauro Ventrello
Commercialista - Revisore contabile

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Oggetto: Relazione esito asta beni immobili del 9/10/2024 – autorizzazione nuove vendite.

Illustrissimo Sig. Giudice Delegato, Il sottoscritto dott. Mauro Ventrello nato a Cava de' Tirreni (Sa) il 24/09/1972, CF: VNTMRA72P24C361B, Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Nocera Inferiore, con studio in Cava de' Tirreni al Corso Umberto I°, 314, nominato liquidatore dei beni con provvedimento del 23/04/2020 nella procedura di liquidazione dei beni n° 3/2020 richiesta dal sig.

premessi che

- ✓ in data 09/10/2024, previa autorizzazione resa dal GD, il liquidatore provvedeva alla vendita dei beni immobili di proprietà dei sovraindebitati in conformità alle disposizioni, le modalità e le pubblicità impartite dal GD e a quanto disposto dall'art. 14 novies della legge 3/2012;
- ✓ Il giorno 9/10/2024 veniva aperta l'unica busta depositata relativa al Lotto A "Immagine sito al Vicolo Popolo Ebreo n.14 della Frazione Oscato, esso è censito al NCEU, nei registri censuari del comune di Mercato San Severino, al foglio 23, Particella 183, con categoria A/2 Classe 3 Consistenza 9 vani ed in ditta [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per 1/2 (cfr. Visura allegata). L'appartamento, attualmente occupato dai coniugi proprietari [REDACTED] si sviluppa su due livelli, oltre il sottotetto ed un deposito al piano seminterrato, facenti parte di un edificio a corte, semindipendente in quanto libero su tre lati, confinante a sud con Vicolo Ebreo, ad est con la strada provinciale per Spiano, a nord con la particella 186 e 179, ad ovest con la 178 e 357" il cui prezzo base veniva fissato in € 70.433,75;
- ✓ L'immobile è stato quindi aggiudicato per l'importo di € 73.500,00:
 - per una quota del 50% al sig. [REDACTED]
 - per l'altro 50% al sig. [REDACTED]
- ✓ nessuna busta veniva depositata per il lotto B (terreno identificato in Catasto Terreni, nei registri censuari del comune di Mercato San Severino, al foglio 18 particella 1603, di cui i coniugi, risultano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in virtù di atto di scioglimento della comunione disposta dal GD dott. Pasquale Velleca in data 5/05/2023 e trascritto in conservatoria in data 08/05/2023 nonché quota di 1/4 del terreno identificato catastalmente al foglio 18, particella 1605 di 25 mq necessaria per garantire un passaggio di lunghezza pari a mt 1,00 lungo il confine ovest della particella derivata 1604. Il terreno è stato frazionato con l'intento di dividere l'originaria particella 280 in due porzioni avente lo stesso valore. Per il raggiungimento di tale obiettivo il tecnico ha proceduto a dividere in parti uguali sia la porzione di particella ricadente in zona edificabile, sia quella non edificabile, con il risultato di avere una linea dividente irregolare, n. 2 particelle derivate (1603 e 1604) di superficie pari a mq 957 ciascuna, di cui 479 mq edificabili e 478 mq non edificabili. Inoltre, al fine di assicurare l'accesso (pedonale) alla particella derivata 1603, è stata staccata una terza particella di 25 mq (1605) per garantire un passaggio di lunghezza pari a mt 1,00 lungo il confine ovest della particella derivata 1604. Come da Certificato di destinazione Urbanistica il terreno ricade negli elaborati progettuali del Piano Urbanistico Comunale, negli "Ambiti agricoli pedecollinari e di pianura", in parte nella "Viabilità di progetto" ed in parte nelle "Attrezzature pubbliche edificate" all'interno degli "Ambiti di trasformazione integrata (ATI -7 Oscato)" Inoltre le

C.so Umberto I°, 314 – 84023 Cava De'Tirreni (SA)
Pec: studiovenrello@societa@pec.it

particelle 1603 e 1605 non ricadono in aree sottoposte a Vincolo di Aree Percorse dal fuoco, Vincolo idrogeologico e Vincolo Paesaggistico. Nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale ricadono in zona R1 ed R2 ovvero a rischio frane moderato e medio, e P2 – Pericolosità Moderata. Come da perizia del tecnico incaricato, la superficie ritenuta "edificabile" della particella 1063, in quanto ricadente nell'ATI 7 del PUC, risulta essere pari a mq 479) e per il Lotto C: (fondo rustico con entrostanti comodi rurali, costituiti da baracche in lamiera installate senza alcun titolo edilizio abilitativo, identificato in Catasto Terreni, nei registri censuari del comune di Mercato San Severino, al foglio 24 particella 63, di cui i coniugi, risultano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in virtù di atto di compravendita per notar Bruno Frauenfelder rogato in Salerno il 28.01.2011 rep. n.37982 e registrato a Salerno il 08.02.2011 al n. 1375 Questo fondo agricolo sito alla località "Veterete" della Frazione Spiano, risulta attualmente incolto, con la presenza di alcuni alberi da frutta e poche piante di viti, ha una estensione complessiva pari a mq 2.456 ed è catastalmente classificata come Seminativo arborato di classe 4. Confina a sud con la particella 62, ad est con le particelle 65 e 167, a nord con la 246 ed a ovest con la particella 60. Il terreno è raggiungibile percorrendo un sentiero sterrato, transitabile con mezzi idonei, che parte dal centro della frazione di Spiano e termina, dopo circa 750 mt, al cancello metallico di ingresso della proprietà in oggetto), il cui prezzo base era stato fissato, rispettivamente, in € 17.850,00 per il lotto B ed in € 7.830,09 per il lotto C, pertanto, la vendita per i due predetti beni è da ritenersi deserta;

Tanto premesso lo scrivente,

chiede

alla S.V. Ill.ma, salvo differenti indicazioni che si vorrà impartire, di autorizzare lo scrivente a provvedere, con le medesime modalità del precedente esperimento, ad una nuova vendita dei Lotti B e C con una riduzione del 25% dell'ultimo prezzo posto a base di gara e precisamente:

Lotto B: terreno identificato in Catasto Terreni, nei registri censuari del comune di Mercato San Severino, al foglio 18 particella 1603, di cui i coniugi, risultano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in virtù di atto di scioglimento della comunione disposta dal GD dott. Pasquale Velleca in data 5/05/2023 e trascritto in conservatoria in data 08/05/2023 nonché quota di 1/2 del terreno identificato catastalmente al foglio 18, particella 1605 di 25 mq necessaria per garantire un passaggio di larghezza pari a mt 1,00 lungo il confine ovest della particella derivata 1604. Il terreno è stato frazionato con l'intento di dividere l'originaria particella 280 in due porzioni avente lo stesso valore. Per il raggiungimento di tale obiettivo il tecnico ha proceduto a dividere in parti uguali sia la porzione di particella ricadente in zona edificabile, sia quella non edificabile, con il risultato di avere una linea dividente irregolare, n. 2 particelle derivate (1603 e 1604) di superficie pari a mq 957 cadauna, di cui 479 mq edificabili e 478 mq non edificabili. Inoltre, al fine di assicurare l'accesso (pedonale) alla particella derivata 1603, è stata staccata una terza particella di 25 mq (1605) per garantire un passaggio di larghezza pari a mt 1,00 lungo il confine ovest della particella derivata 1604.

Come da Certificato di destinazione Urbanistica il terreno ricade negli elaborati progettuali del Piano Urbanistico Comunale, negli "Ambiti agricoli pedecollinari e di pianura", in parte nella "Viabilità di progetto" ed in parte nelle "Attrezzature pubbliche edificate" all'interno degli "Ambiti di trasformazione integrata (ATI -7 Oscato)". Inoltre le particelle 1603 e 1605 non ricadono in aree sottoposte a Vincolo di Aree Percorse dal fuoco, Vincolo idrogeologico e Vincolo Paesaggistico. Nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale ricadono in zona R1 ed R2 ovvero a rischio frane moderato e medio, e P2 – Pericolosità Moderata.

Come da perizia del tecnico incaricato, la superficie ritenuta "edificabile" della particella 1063, in quanto ricadente nell'ATI 7 del PUC, risulta essere pari a mq 479.

Prezzo base pari ad € 13.387,50 (tredicimilatrecentottantasette/50) offerta minima con riduzione di 1/4 € 10.040,62 (diecimilaquaranta/62)

C.so Umberto I°, 314 – 84013 Cava De'Tirreni (SA)
Pec: studioventreffiomsocieta@pec.it



Lotto C: fondo rustico con entrostanti comodi rurali, costituiti da baracche in lamiera installate senza alcun titolo edilizio abilitativo, identificato in Catasto Terreni, nei registri censuari del comune di Mercato San Severino, al foglio 24 particella 63, di cui i coniugi, risultano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in virtù di atto di compravendita per notar Bruno Frauenfelder rogato in Salerno il 28.01.2011 rep. n.37982 e registrato a Salerno il 08.02.2011 al n. 1375 Questo fondo agricolo sito alla località "Veterete" della Frazione Spiano, risulta attualmente incolto, con la presenza di alcuni alberi da frutta e poche piante di viti, ha una estensione complessiva pari a mq 2.456 ed è catastalmente classificato come Seminativo arborato di classe 4. Confina a sud con la particella 62, ad est con le particelle 65 e 167, a nord con la 246 ed a ovest con la particella 60.

Il terreno è raggiungibile percorrendo un sentiero sterrato, transitabile con mezzi idonei, che parte dal centro della frazione di Spiano e termina, dopo circa 750 mt, al cancello metallico di ingresso della proprietà in oggetto.

Prezzo base pari ad €5.872,56 (cinquemilaottocentosettantadue/56), offerta minima con riduzione di ¼ € 4.404,42 (quattromilaquattrocentoquattro/42)

In conformità a quanto disposto all'art. 14 novies della legge 3/2012 e con pubblicità da effettuarsi sul Portale delle Vendite Pubbliche a cura del liquidatore, almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte oltre che sul sito web www.astegiudiziarie.it

Si allega:

- **certificati di pubblicità vendita del 09/10/2024;**
- **Verbale di aggiudicazione del 09/10/2024 lotto A;**
- **Busta con offerta ricevuta per il lotto A;**

Cava de Tirreni 10/10/2024

**il Liquidatore
dott. Mauro Ventrello**

