

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA ex art. 570 e ss. c.p.c.**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 24/2003**

**G.E. Dott.ssa. Alessandra Zingales**

L'avv. Pietro Fiordelisi, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal G.E. dott.ssa Alessandra Zingales, in virtù di ordinanza di nomina depositata in cancelleria il 27 dicembre 2016,

**AVVISA**

Che il giorno **16 febbraio 2018 ore 12.00**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato avv. Pietro Fiordelisi, sito in via Diaz, 28 – 84122 - Salerno, si procederà all'esame delle offerte di acquisto ed, in ipotesi di più offerte, alla gara verbale tra gli offerenti, per la vendita senza incanto della piena proprietà della consistenza immobiliare di seguito descritta, secondo le condizioni e la ripartizione in lotti sotto riportate:

**Lotto UNICO Piena proprietà del cespite costituito dal fabbricato su tre livelli (in mappa- privo di autorizzazione)** ubicato nel Comune di Padula (Sa) al viale Certosa, distinto nel catasto urbano del predetto comune al Fg.26 part .935 cat. A/7 classe 1, vani 17, per ,mq. 479,78. **Piena proprietà del vicino corpo di fabbrica su due livelli, interamente abusivo e non riportato in catasto, di mq 156,00. Piena proprietà di due tettoie per complessivi mq. 89,60. Il cespite sorge sul terreno riportato in N.C.T. del predetto comune al fgl. 26 p.lle 935 e 81 - Immobile interamente abusivo, con abusi non sanabili allo stato attuale. Il prezzo tiene conto del più ridotto utilizzo del bene e dei costi per l'abbattimento delle opere. Inoltre in alcuni manufatti è presente amianto che dovrà essere rimosso, con conseguente bonifica dell'area. Nel prezzo complessivo è stato tenuto conto anche di tali costi. Sul bene grava vincolo della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici ai sensi dell'art. 21 L. 1089/39 e s.m.i. **Prezzo base d'asta € 155.239,50 (con offerta minima accoglibile pari al 75% del prezzo base per un ammontare di € 116.429,62, alle condizioni di cui al punto 6 - CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO presente documento)****

Nell'ipotesi in cui:

- Non siano presentate proposte di acquisto entro il termine appresso stabilito;
- Le offerte presentate non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- La vendita non abbia luogo per qualsiasi altra ragione;

**AVVISA ALTRESI'**



Che il giorno 18 maggio 2018, alle ore 12 presso la sopra indicata sede si procederà ad una nuova vendita, sempre senza incanto della medesima consistenza immobiliare al prezzo base ribassato di un quarto rispetto al prezzo di cui alla prima vendita, secondo le condizioni appresso indicate

### **BENI IN VENDITA**

Il lotto, ubicato nel Comune di Padula, in viale Certosa, è costituito da un'area di 796 mq e i soprastanti fabbricati:

**CORPO A (NON IN MAPPA E PRIVO DI AUTORIZZAZIONE)** : Tettoia composta da solo piano terra con struttura portante in legno e delimitazione perimetrale mista /laterizio, legno, onduline) con copertura ad una sola falda inclinata, composta da grossa e piccola orditura in legno e sovrastante manto in onduline. Essa occupa una superficie coperta di mq 39,60, l'altezza della falda di copertura è 2,30 mt alla gronda e 2,50 mt al colmo. Pavimentazione in ghiaia e battuto di cemento, è presente elettrificazione ed è destinata a ricovero degli attrezzi e macchinari. **PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE e manutenzione carente;**

**CORPO B (NON IN MAPPA E PRIVO DI AUTORIZZAZIONE)** : Tettoia composta da solo piano terra con struttura portante in legno e delimitazione perimetrale mista /laterizio, legno, onduline) con copertura a capanno a due falde, composta da grossa e piccola orditura in legno e sovrastante manto in onduline. Essa occupa una superficie coperta di mq 50,00, l'altezza della falda di copertura è 2,50 mt alla gronda e 2,80 mt al colmo. Pavimentazione in ghiaia e battuto di cemento, è presente elettrificazione ed è destinata a ricovero degli attrezzi e macchinari. **PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE e manutenzione carente.**

**CORPO C (NON IN MAPPA E PRIVO DI AUTORIZZAZIONE)** : Fabbricato composto da piano seminterrato e soprastante piano terra- sottotetto con struttura portante verticale in blocchi di cemento, quella orizzontale in struttura mista (calcestruzzo/legno) e pareti interne in mattoni di laterizio. La copertura è a tetto a due falde inclinate, composta da grossa e piccola orditura in legno e sovrastante manto in onduline coibentate, complete di canali e discese metalliche per lo smaltimento delle acque piovane. Il seminterrato è adibito a locale cantina –deposito, con pavimentazione in cemento liscio, rifiniture perimetrali grossolane e porta di ingresso in ferro. Esso occupa una superficie coperta di 78 mq e presenta segni di umidità da risalita. Il piano terra-sottotetto, di superficie coperta pari a 78 mq, è composto da ambienti e servizi adibiti ad abitazione. Presenta finiture di non particolare rilevanza e i materiali, delle rifiniture e dell'impiantistica riconducono alla categoria dell'abitazione di tipo economico. I pavimenti sono di ceramica comune, gli infissi esterni sono di alluminio con protezione esterna ovvero scuretti in alluminio a due battenti del tipo alla romana, le porte interne sono in legno, l'ingresso è sfalsato rispetto al piano di campagna da 4 scalini di cemento armato, il portone di ingresso è in legno. Sono presenti e funzionanti gli impianti idrico, elettrico e di scarico. **La struttura non risulta collaudata, sismicamente adeguata e/o agibile-abitabile.**

**CORPO D ( IN MAPPA MA PRIVO DI AUTORIZZAZIONE)** : Fabbricato composto da piano seminterrato, piano terra, piano primo e soprastante copertura a tetto del tipo a falde. La struttura portante è costituita da telaio in cemento armato, le tompagnature esterne sono con pareti di laterizio con interposta



camera d'aria. La copertura è a tetto a due falde inclinate, composta da grossa e piccola orditura in legno e sovrastante manto di tegole del tipo portoghese, completa di canali di gronda e pluviali in ferro. La facciata esterna è realizzata con intonaco liscio. Il seminterrato è composto da locale cantina –legnaia-autorimessa- locale di sgombero e piccolo lavatoio con ripostiglio, nonché scala interna per il collegamento al piano terra. Esso occupa una superficie coperta di 133,95 mq con altezza utile interna media di mt 2,00 e presenta segni di umidità da risalita. Il piano terra, di superficie coperta pari a 144,41 mq oltre a una superficie non residenziale di mq 48,42, ospita la zona giorno. E' composto da ingresso con ampio disimpegno ed invito ad altro corpo scala conducente al primo piano, cucina, zona pranzo, salotto, bagno e ripostigli. Detto piano ha un'altezza utile media di mt 2,93. Il piano primo, di superficie coperta pari a 138,95 mq oltre a una superficie non residenziale di mq 14,05,42, ospita la zona notte. E' composto da ballatoio- disimpegno ampio, 4 camere da letto con due bagni e ripostigli, cucina, zona pranzo, salotto, bagno e due ripostigli. Detto piano ha un'altezza utile media di mt 3,00 . Il sottotetto è accessibile ma non abitabile poiché sostanzialmente allo stato grezzo. Il corpo D al suo interno presenta un buon grado di finitura con standard da abitazione civile, la categoria catastale di attribuzione (A7) deriva dalla grandezza del fabbricato. Non si presta ad essere sdoppiato. I pavimenti sono misti, monocottura di buona scelta e gres ceramico, i rivestimenti della cucina sono in ceramica maiolicata e quelli dei w.c. in ceramica smaltata di buona qualità. Gli infissi esterni sono in legno Douglas con persiane alla romana mentre gli interni sono in rovere. Il portone di ingresso è in legno. La pavimentazione delle terrazze è in monocottura, i parapetti dei balconi sono in muro intonacato con sovrastante corrimano in cotto. Gli impianti tipici (idrico, scarico , riscaldamento, elettrico, ecc) sono presenti e funzionanti. La struttura non risulta collaudata, sismicamente adeguata e/o agibile-abitabile.

### **PROPRIETÀ - USO DEL BENE – CONTRATTI DI LOCAZIONE – VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE.**

Le unità immobiliari già sopradescritte sono attualmente abitate dal proprietario signor “omissis” debitore esecutato, con il proprio nucleo familiare. Non sussistono contratti di locazione a terzi o vincoli ed oneri condominiali. Tuttavia dalla lettura dei dati contenuti nel certificato di destinazione urbanistica, emerge che tutta l'area su cui insiste il lotto è classificata zona D ovvero zona di vincolo

- ex lege 1089/39 art. 21
- ex D.lgvo 42/04
- da rischio idrogeologico come da specifica tavola di PRG vistata dall'autorità di bacino interregionale.

Nell'ambito di questa classificazione qualsiasi intervento deve essere preventivamente sottoposto ad esame e può essere attuato dopo il rilascio di apposti nulla-osta

### **PARTE URBANISTICA**

E' emerso che i fabbricati e le tettoie **sono privi di qualsiasi titolo autorizzativo**, ed ancora, che per uno dei fabbricati insistenti sulla particella 936 di foglio 26, non meglio individuato, in data 30/09/1986 fu inoltrata al comune di Padula istanza di condono edilizio. Il predetto Comune più volte ha richiesto al debitore tutta la



documentazione e il versamento dell'oblazione; da ultimo ciò è stato fatto con una richiesta del 29/08/2000 a tutt'oggi inevasa. La suddetta richiesta di documentazione, altresì, notiziava il debitore che se entro 60 giorni dalla data di notifica non avesse provveduto, il comune di Padula avrebbe adottato i provvedimenti previsti dalla Legge 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni, dall'art. 39 della Legge 23/12/94 n. 724 e dell'art. 39 della Legge 23/12/96 n. 662, con conseguente demolizione e acquisizione dell'area al patrimonio del comune.

Dalla lettura dei dati contenuti nel certificato di destinazione urbanistica, emerge che tutta l'area è classificata zona D ovvero zona di vincolo

- ex lege 1089/39 art. 21
- ex D.lgvo 42/04
- da rischio idrogeologico come da specifica tavola di PRG vistata dall'autorità di bacino interregionale.

Nell'ambito di questa classificazione qualsiasi intervento deve essere preventivamente sottoposto ad esame e può essere attuato dopo il rilascio di apposti nulla-osta; in mancanza l'eventuale concessione seppure rilasciata è inefficace.

I previsti nulla-osta, chiesti in fase di sopralluogo, non sono stati forniti dal debitore né dal Comune di Padula.

La copertura della tettoie è costituita da onduline di cemento-amianto e la specifica consulenza, costituita da indagine ambientale (eseguita con apposite apparecchiature) e relativo certificato di analisi chimica, relazione tecnica sul livello di contaminazione e rilievi fotografici, ha confermato la presenza di amianto in matrice compatta e su n. 6 punti di campionamento ha rilevato concentrazioni di fibre di amianto variabili da 0,02 a 0,4 fibre/l.

Sarà pertanto a carico dell'aggiudicatario il controllo delle coperture, il monitoraggio delle fibre aero disperse, il trattamento con resine bituminose delle onduline fessurate previa pulizia e il trattamento delle aree vicino ai perni passanti di ancoraggio e la rimozione delle coperture di amianto presenti.

**In conclusione, gli immobili sono interamente abusivi, con abusi non sanabili allo stato attuale. Il prezzo tiene conto del più ridotto utilizzo del bene e dei costi per l'abbattimento delle opere. Inoltre in alcuni manufatti è presente amianto che dovrà essere rimosso, con conseguente bonifica dell'area. Nel prezzo complessivo è stato tenuto conto anche di tali costi. Sul bene grava vincolo della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici ai sensi dell'art. 21 L. 1089/39 e s.m.i.**

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. L'offerta di acquisto (che deve essere fatta personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.) dovrà essere presentata in busta chiusa, presso lo studio del professionista **delegato avv. Pietro Fiordelisi, sito in via Diaz, 28 – 84122 - Salerno, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 16 novembre 2017.**

2. L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta, in regola con il bollo, dovrà contenere:



- a. nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (se coniugato regime patrimoniale dei coniugi e nell'ipotesi di comunione legale le generalità dell'altro coniuge), recapito telefonico (fisso e mobile). Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori (o da chi ne ha la rappresentanza legale), previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, dovranno essere indicati la denominazione, la sede, il recapito telefonico, il codice fiscale e la partita iva della medesima, i dati anagrafici completi del legale rappresentate ed alla offerta andranno allegati anche il certificato, in corso di validità, di iscrizione al registro delle imprese, rilasciato dal competente Ufficio del Registro, attestante la vigenza, i dati relativi all'impresa ed alla rappresentanza della società, nonché i poteri del rappresentante legale ed infine le autorizzazioni necessarie a presentare l'offerta.
- b. I dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta.
- c. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato o di quello pari al 75% del prezzo base indicato, pena l'inefficacia dell'offerta.
- d. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari entro e non oltre giorni 120 (centoventi).
- e. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria o della relazione notarile e di essere stato edotto delle condizioni di fatto e di diritto relative all'immobile oggetto della vendita.
3. All'offerta di acquisto dovranno essere allegati (ed inseriti nella busta chiusa contenente l'offerta) una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, in corso di validità, nonché un assegno circolare non trasferibile ,intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del G.E., di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che, nell'ipotesi di aggiudicazione, in caso di mancato versamento del saldo prezzo, sarà trattenuto ed acquisito alla procedura; In caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà restituito immediatamente. Si avvisa altresì che in caso di aggiudicazione , dovrà essere versata una somma pari al 20% del prezzo proposto dall'offerente destinato al fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale sempre mediante assegno circolare non trasferibile ,intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del G.E.
4. All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato (o un suo collaboratore addetto al servizio) provvederà ad annotare all'esterno della busta consegnata il nome (previa identificazione) di chi materialmente provvede al deposito, del G.E., il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.
5. Si avvisa che saranno dichiarate inefficaci: Le offerte pervenute fissate oltre il presente avviso; Le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base come determinato a norma dell'art. 568 cpc; Le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura precisata nel bando.
6. Si avvisa che in caso di unica offerta di valore pari o superiore al valore fissato per la vendita, la stessa sarà senza altro accolta ed il ben aggiudicato all'offerente; qualora , invece, il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta se non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 cpc.



7. Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.
8. In ipotesi di più offerte di acquisto, gli offerenti saranno immediatamente invitati ad una gara verbale, sull'offerta più alta ed i rilanci minimi in considerazione del prezzo base dovranno essere pari ad almeno € 3000,00 (tremila). L'offerta più alta, sulla cui base si svolgerà la gara mediante rilanci verbali tra gli offerenti, sarà quella che indicherà il prezzo maggiore. Ogni altro elemento (ed in particolar il termine per il versamento del prezzo) non sarà valutato per la comparazione delle offerte. Si avvisa che qualora la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, l'aggiudicazione sarà disposta in favore del miglior offerente, ovvero, in caso di più offerte di pari valore, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta per primo. Si avvisa altresì che in caso di presentazione di istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., qualora il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, sia inferiore al valore dell'immobile come stabilito nell'avviso di vendita, non si darà luogo alla vendita ma si procederà all'assegnazione. Si avvisa che ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
9. L'offerta è irrevocabile, salvo i casi indicati dal III comma dell'art. 571 c.p.c.
10. In caso di offerta ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., l'avvocato che rimarrà aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato avv. Pietro Fiordelisi, sito in via Diaz, 28 – 84122 - Salerno, entro tre giorni dall'aggiudicazione, a norma dell'art. 583 c.p.c. il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il relativo mandato (procura speciale notarile). In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome dell'avvocato.

### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- Il saldo del prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro **il termine di 120 giorni dalla data in** cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.). Entro sessanta giorni (ovvero nel termine di trenta giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1 gennaio 1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa del credito fondiario, ex art. 161, co 6', del Dlgs 385/1993) dalla predetta data l'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla banca mutuante, ovvero al cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 T.U.B., la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito da quest'ultima vantato, salvo la possibilità di potersi avvalere della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ne ricorrano le condizioni di legge. L'aggiudicatario dovrà quindi fornire quietanza di pagamento della banca procedente ovvero copia conforme all'originale del contratto di subentro nel finanziamento, provvedendo a versare l'eventuale residuo e la percentuale per le spese al professionista delegato nei termini sopra indicati.
- Unitamente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, a mezzo assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato. L'entità di questa somma sarà stabilita dal professionista delegato.



- Le spese di cancellazione delle formalità resteranno, ovvero, di iscrizione di nuove formalità , così come la comunicazione del decreto di trasferimento verso pubbliche amministrazioni, sono a carico dell'aggiudicatario. Il professionista delegato provvederà a tutti gli adempimenti successivi al decreto di trasferimento, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario. Rimarranno altresì a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione conseguente al decreto di aggiudicazione e comunque le spese relative al procedimento di rilascio , a meno che l'aggiudicatario non dichiari di esentare il delegato dal compiere o portare a termine tale attività.

- La vendita sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si troveranno al momento del decreto di trasferimento e con tutti i relativi e proporzionali diritti sulle cose e parti comuni indivisibili del fabbricato e dell'intero complesso edilizio di cui il bene in vendita fa parte, nonché ogni altro diritto, ragione, azione, servitù, dipendenza e pertinenza. Il tutto come risulta dal titolo di provenienza sopra citato, al quale si fa espresso riferimento e si rinvia.

- Eventuali differenza di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni di prezzo. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta a norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo, di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta , oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti a leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente , non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati , anche se occulti e non evidenziate in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo , essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato avv. Pietro Fiordelisi presso lo studio sito in via Diaz, 28 – 84122 - Salerno, comprese le udienze per le vendite, come stabilito dalla ordinanza di delega.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte: per affissione nell'albo del Tribunale di Lagonegro; per estratto sull'edizione in giorno festivo del quotidiano secondo le modalità di legge, sui quotidiani "Il Corriere del Mezzogiorno" –inserto del "Corriere della Sera" – inserto allegato; sul sito internet e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), ove saranno altresì consultabili l'ordinanza di delega delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c. e la relazione di stima (coi relativi allegati).

Per ulteriori informazioni e per fissare il giorno e l'orario per la visita degli immobili, ogni interessato può contattare il professionista delegato e custode giudiziario, (tel.3771850141; PEC [pietrofiordelisi@puntopec.it](mailto:pietrofiordelisi@puntopec.it))

Salerno, li 24/11/2017

Il professionista delegato  
avv. Pietro FIORDELISI

