

Copia

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 93/2008

G.E. Dr. Paola Beatrice

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Vallo della Lucania e Sala Consilina C.S.A. srl, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal G.E. dott.ssa Paola Beatrice, in virtù di ordinanza di nomina depositata in cancelleria il giorno 11 febbraio 2016,

AVVISA

Che il giorno **14.07.2017 alle ore 12:00**, presso la sede operativa dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vallo della Lucania e Sala Consilina sita in Vallo della Lucania alla via A. De Hippolitys c/o il Tribunale di Vallo della Lucania, piano terra blocco civile, 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 così composto:

appartamento mansardato sito in Sala Consilina all'ultimo piano del fabbricato denominato "Palazzo Vallo", con accesso dalla via G. Mezzacapo (settimo piano) e dalla via Mario Pagano (terzo piano), riportata in Catasto dei Fabbricati del Comune di Sala Consilina al foglio 18 p.lla 280 sub 30 (ex sub 25), cat. A/2, classe 3, vani 7, R.C. € 488,05, via G. Mezzacapo, piano 7, confinante a nord est con p.lla 1594 intestata a "omissis" (corrispondente allo spazio antistante l'ingresso dalla via Mario Pagano), a sud est con p.lla 1594 intestata a "omissis", a sud ovest con p.lla 1373 intestata a "omissis" (corrispondente allo spazio antistante l'ingresso da via G. Mezzacapo), a nord ovest con abitazione alla p.lla 280 sub 24.

VALORE A BASE D'ASTA € 52.500,00= con offerta minima pari al 75% del prezzo base.

BENI IN VENDITA

L'appartamento in Catasto dei Fabbricati del Comune di Sala Consilina (SA) al **foglio 18 p.lla 280 sub 30 (ex sub 25)** trattasi di appartamento mansardato sito in Sala Consilina all'ultimo piano del fabbricato denominato "Palazzo Vallo", con accesso dalla via G. Mezzacapo (settimo piano) e dalla via Mario Pagano (terzo piano), riportata in Catasto dei Fabbricati del Comune di Sala Consilina al foglio 18 p.lla 280 sub 30 (ex sub 25), cat. A/2, classe 3, vani 7, R.C. € 488,05, via G. Mezzacapo, piano 7, confinante a nord est con p.lla 1594 intestata a "omissis" (corrispondente allo spazio antistante l'ingresso dalla via Mario Pagano), a sud est con p.lla 1594, a sud ovest con p.lla 1373 (corrispondente allo spazio antistante l'ingresso da via G. Mezzacapo), a nord ovest con abitazione alla p.lla 280 sub 24. L'appartamento è ubicato all'ultimo piano

- **Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi** di cui alla Legge 28 febbraio 1945 n. 47, **pratica condono n. 724 del 19/05/1986**, presentata dalla sig.ra Di Candia Franca in nome e per conto del figlio Tomassetti Vincenzo Giuseppe, minore. L'istanza venne inoltrata per la sanatoria della mansarda abusiva ubicata al settimo piano del fabbricato al foglio 18 p.la 280.
- **Autorizzazione edilizia** per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria **N. 38/87 del 24/03/1987** rilasciata alla sig.ra Di Candia Franca **per lavori urgenti** di scomposizione e rifacimento della pavimentazione del terrazzo, nonché il rifacimento dell'intonaco al cornicione dell'abitazione al piano mansarda.
- **Richiesta conguaglio dell'oblazione abusivismo edilizio di € 389.258 prot. 7969/98 per domanda di sanatoria n. 724 prot. 4874** indirizzata alla sig.ra Di Candia Franca dal Responsabile del Settore tecnico del Comune di Sala Consilina.
- **Richiesta documentazione integrativa ed ingiunzione al pagamento oblazioni ed oneri concessori prot. 1680/05 del 01/02/2005** indirizzata alla sig.ra Di Candia Franca con la quale il Responsabile dell'Ufficio Condono del Comune di Sala Consilina chiedeva, **per la definizione della pratica di condono edilizio**, di provvedere entro il 16/02/2005 al pagamento degli oneri concessori, corrispondenti ad € 201,03 pari a € 389.258 e ad integrare la seguente documentazione:
 - a) documentazione attestante l'avvenuta denuncia ai fini dell'accatastamento dell'immobile;
 - b) certificato di idoneità statica/sismica o progetto di adeguamento statico con attestazione di deposito all'Ufficio dell'ex Genio Civile;
 - c) titolo di proprietà o disponibilità dell'immobile interessato.

Ad oggi, non risulta integrata la documentazione per la definizione della pratica di condono né risultano versati gli oneri a saldo. Va precisato, inoltre, che sono state riscontrate piccole difformità interne

all'abitazione rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica di condono edilizio, consistenti nella presenza di porte di accesso dall'abitazione e dai terrazzi ai locali tecnici nonché nella presenza di un unico ambiente soggiorno/ pranzo e cucina realizzato per demolizione di parete divisoria.

Poiché trattasi di opere interne, **tali difformità potranno essere sanate, così come specificato nell'elaborato peritale versato in atti dal CTU, ad eccezione delle porte di accesso ai locali individuati come volumi tecnici che dovranno essere murate.** La zona nella quale ricade il fabbricato a cui

appartengono gli immobili oggetto di stima ricade nell'ambito del P.A.I. Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, la cui rivisitazione è stata adottata con delibera n. 1/2011 dall'Autorità Interregionale di Bacino del Fiume Sele. Ai sensi di tale P.A.I.

A carico dell'acquirente restano le spese per la definizione della pratica di Condono Edilizio. Tali spese dovranno essere quantizzate dal Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sala Consilina. Restano, altresì, **a carico dell'acquirente le spese di manutenzione dell'immobile (rifacimento degli impianti, realizzazione dell'impianto di riscaldamento, chiusura dei vani di accesso ai locali tecnici,**

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 alla presenza degli offerenti il giorno successivo alla scadenza del termine per il deposito delle offerte.

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 **€ 500,00 (€ cinquecento,00)**. 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 cpc, 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 la sede operativa dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vallo della Lucania e Sala Consilina sita in Vallo della Lucania alla via A. De Hippolytis c/o il Tribunale di Vallo della Lucani, piano terra blocco civile, 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 presso la sede operativa dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vallo della Lucania e Sala Consilina sita in Vallo della Lucania alla via A. De Hippolyts c/o il Tribunale di Vallo della Lucania, piano terra blocco civile, comprese le udienze per le vendite, come stabilito dalla ordinanza di delega.

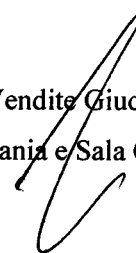
PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

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; www.tribunale.lagonegro.giustizia.it; www.giustizia.basilicata.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. 3287337874/3771850141; PEC ivgvallosala@pec.it)

Vallo della Lucania , lì 13.05.2017

Istituto Vendite Giudiziarie di
Vallo della Lucania e Sala Consilina



del fabbricato denominato "Palazzo Vallo" in Sala Consilina (SA) con accesso dalla via G. Mezzacapo e dalla via Mario Pagano. Dista circa m 250 dal Municipio e dal centro della cittadina, circa 3 Km dallo svincolo autostradale Salerno - Reggio Calabria e ricade in zona "B1" di ristrutturazione del vigente P.R.G.. All'appartamento si accede dalla scala condominiale attraversando parte del terrazzo dell'ultimo piano del fabbricato. L'abitazione è costituita dall'ingresso, dal corridoio, da tre camere, dal bagno dal soggiorno/pranzo con cucina e terrazzo. Sui lati est e ovest dell'appartamento, nella parte bassa della mansarda, si trovano due locali tecnici accessibili dall'appartamento. L'altezza interna dell'abitazione varia da un minimo di m 1,70 ad un massimo di m 3,05; la superficie netta è di m² 97,95 a cui vanno aggiunti m² 28,70 di terrazzi. L'appartamento è provvisto di impianto idrico ed elettrico e nel soggiorno è ubicato un caminetto a legna, che costituisce l'unica fonte di riscaldamento. Gli infissi del tipo in legno sono privi di vetrocamera e necessitano di manutenzione; il portone d'ingresso è a doppia anta in legno e le porte interne sono in pannelli di legno tamburato. È pavimentato con piastrelle ceramiche di diverso tipo e presenta rivestimenti sulle pareti della cucina e del bagno. L'abitazione necessita di interventi di manutenzione comprensivi dell'adeguamento di tutti gli impianti alle vigenti normative.

PROPRIETÀ - USO DEL BENE – CONTRATTI DI LOCAZIONE – VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE E CAMBIARIE

L'unità immobiliare risulta essere intestata esclusivamente al debitore il quale risulta dal registro di stato civile del Comune di Teggiano celibe.

Risultano pendenti i canoni condominiali riferiti al Condominio denominato "pl. Vallo" sito in Sala Consilina.

PARTE URBANISTICA

Dall'aggiornato Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che il fabbricato in Sala Consilina (SA) al foglio 18 part.lla 280 ricade **in zona di ristrutturazione B1 del P.R.G. vigente**. In tali zone sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché interventi di restauro e risanamento igienico edilizio. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sala Consilina non è stata rinvenuta la Licenza Edilizia n. 2549 del 14/06/1973, citata nell'Atto di Compravendita del 25/01/1979, con la quale sarebbe stata assentita la costruzione dell'immobile oggetto di compravendita. Sono stati, invece, rinvenuti i seguenti titoli abilitativi riguardanti l'abitazione ed il fabbricato di cui è parte:

- **Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili (pratica N. 8/66, prot. 3342/65) concesso in data 25/03/1966** al sig. Larmini Vincenzo per la costruzione di un fabbricato su terreno al Foglio 18 mappale 280, via Nazionale. Il nulla osta venne rilasciato sotto l'osservanza di una serie di prescrizioni tra cui la prescrizione n. 11: << che l'altezza massima del fabbricato non superi m. 22,00 >>, corrispondenti a cinque piani e non a sette come previsto in progetto.
- **Certificato di abitabilità del 28/08/1969 prot. 2785** con il quale, verificata la conformità del progetto approvato in data 25/03/1966, il sindaco autorizza l'abitabilità del fabbricato.

- **Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi** di cui alla Legge 28 febbraio 1945 n. 47, **pratica condono n. 724 del 19/05/1986**, presentata dalla sig.ra Di Candia Franca in nome e per conto del figlio Tomassetti Vincenzo Giuseppe, minore. L'istanza venne inoltrata per la sanatoria della mansarda abusiva ubicata al settimo piano del fabbricato al foglio 18 p.lla 280.
- **Autorizzazione edilizia** per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria **N. 38/87 del 24/03/1987** rilasciata alla sig.ra Di Candia Franca **per lavori urgenti** di scomposizione e rifacimento della pavimentazione del terrazzo, nonché il rifacimento dell'intonaco al cornicione dell'abitazione al piano mansarda.
- **Richiesta conguaglio dell'oblazione abusivismo edilizio di € 389.258 prot. 7969/98 per domanda di sanatoria n. 724 prot. 4874** indirizzata alla sig.ra Di Candia Franca dal Responsabile del Settore tecnico del Comune di Sala Consilina.
- **Richiesta documentazione integrativa ed ingiunzione al pagamento oblazioni ed oneri concessori prot. 1680/05 del 01/02/2005** indirizzata alla sig.ra Di Candia Franca con la quale il Responsabile dell'Ufficio Condono del Comune di Sala Consilina chiedeva, **per la definizione della pratica di condono edilizio**, di provvedere entro il 16/02/2005 al pagamento degli oneri concessori, corrispondenti ad € 201,03 pari a € 389.258 e ad integrare la seguente documentazione:
 - a) documentazione attestante l'avvenuta denuncia ai fini dell'accatastamento dell'immobile;
 - b) certificato di idoneità statica/sismica o progetto di adeguamento statico con attestazione di deposito all'Ufficio dell'ex Genio Civile;
 - c) titolo di proprietà o disponibilità dell'immobile interessato.

Ad oggi, non risulta integrata la documentazione per la definizione della pratica di condono né risultano versati gli oneri a saldo. Va precisato, inoltre, che sono state riscontrate piccole difformità interne all'abitazione rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica di condono edilizio, consistenti nella presenza di porte di accesso dall'abitazione e dai terrazzi ai locali tecnici nonché nella presenza di un unico ambiente soggiorno/ pranzo e cucina realizzato per demolizione di parete divisoria. Poiché trattasi di opere interne, **tali difformità potranno essere sanate, così come specificato nell'elaborato peritale versato in atti dal CTU, ad eccezione delle porte di accesso ai locali individuati come volumi tecnici che dovranno essere murate.** La zona nella quale ricade il fabbricato a cui appartengono gli immobili oggetto di stima ricade nell'ambito del P.A.I. Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, la cui rivisitazione è stata adottata con delibera n. 1/2011 dall'Autorità Interregionale di Bacino del Fiume Sele. Ai sensi di tale P.A.I.

A carico dell'acquirente restano le spese per la definizione della pratica di Condono Edilizio. Tali spese dovranno essere quantizzate dal Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sala Consilina. Restano, altresì, **a carico dell'acquirente le spese di manutenzione dell'immobile** (rifacimento degli impianti, realizzazione dell'impianto di riscaldamento, chiusura dei vani di accesso ai locali tecnici,