

# COMUNE DI GIUNGANO

*Provincia di Salerno*

C.A.P. 84050  
C.F. ePI 00608510657

Piazza Vittorio Veneto n. 9 - Tel.0828-880285  
Fax 0828 - 880220

pec-mail:protocollo.comune.giungano@pec.it

*Servizio Tecnico Comunale  
Ufficio Patrimonio*

Prot. n. 3142

CAPITOLATO PER LA VENDITA DI TERRENI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI GIUNGANO

1. Il bene si vende nello stato in cui si trova e com'è posseduto dal Comune di Giungano, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti, e con tutti i pesi che vi fossero inerenti e con tutte le pertinenza ai termini dell'art. 817 del Codice Civile.

2. La vendita è fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo e nello stato e forma, con la quale l'immobile si tiene in atto dal Comune.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, nè ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dal deliberatario di ben conoscere l'immobile acquistato nel suo complesso e valore e in tutte le sue parti.

3. Il Comune non assume altra obbligazione o garanzia.

Il compratore non potrà mai sospendere il pagamento del prezzo al di là delle epoche convenute, anche nel caso che esistesse qualche ipoteca a favore di terzi sull'immobile alienato, o che pendesse giudizio di evizione o qualsiasi altra vertenza amministrativa o giudiziaria; fermo all'Amministrazione Comunale l'obbligo di pagare a suo tempo il debito ipotecario con la conseguente cancellazione dell'iscrizione, e di pagare i rimborsi che risultassero dalla seguita evizione.

4. Il compratore si intenderà obbligato per tutti gli effetti di ragione col solo atto di aggiudicazione.

5. Il compratore subentra in tutti i diritti ed in tutti gli obblighi del Comune rispetto all'immobile.

6. Fino al compiuto pagamento del prezzo e degli interessi relativi il Comune conserverà l'ipoteca legale e tutte le azioni che la legge attribuisce ai venditori, e, dove occorra, a garanzia dei diritti dell'Amministrazione, è alla medesima accordata ipoteca in via convenzionale sui beni venduti, estensibile

all'interesse legale per il quinquennio in ragione scalare.

8. La vendita si farà col metodo di cui al R.D. 23 maggio 1924 n° 827, in particolare dall'art. 73 lettera c) e si terrà con il sistema delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta sopra indicato.

9. Nessuno potrà essere ammesso agli incanti se **non comproverà di aver depositato presso il Tesoriere Comunale, a garanzia della sua offerta, il decimo del prezzo** per il quale gli incanti sono aperti. Il deposito potrà essere fatto sia in numerario, sia in rendita sul debito pubblico dello Stato. L'offerente dovrà inoltre comprovare di aver depositato l'ammontare presuntivo delle spese contrattuali indicate nell'avviso d'asta.

10. Il deposito fatto dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà imputato in acconto del decimo del prezzo di aggiudicazione.

I restanti nove decimi del prezzo di aggiudicazione dovranno essere versati prima della stipula dell'atto di compravendita.

Il deposito cauzionale verrà incamerato dal Comune qualora l'aggiudicatario non provveda, nel

termine indicato, al versamento del corrispettivo offerto e non si presenti per la stipulazione dell'atto di compravendita.

**11.** Sono ammesse offerte per procura. Questa però dovrà essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.

L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha offerto, e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale, o al più tardi, dopo tre giorni consecutivi, mediante atto pubblico o con firme autenticate da notaio. In difetto di che l'offerente sarà considerato per tutti gli effetti legali come vero ed unico aggiudicatario.

In ogni caso, poi, l'offerente per persona da dichiarare sarà sempre garante solidale della medesima anche dopo accettata la dichiarazione.

**12.** Allorché le offerte sono fatte presentare a nome di più persone queste s'intendono solidalmente obbligate.

**13.** L'asta sarà aperta sul valore estimativo dell'immobile, non tenuto conto del valore degli eventuali accessori considerati immobili per destinazione esistenti nello stesso e che si vendono col medesimo. L'aggiudicazione nel primo o nel secondo incanto a favore del migliore offerente sarà definitiva.

**14.** Qualora l'aggiudicatario ritardi, **oltre dieci giorni dall'aggiudicazione**, l'adempimento dell'obbligo di pagare il prezzo e successivamente di stipulare il contratto, il Comune potrà procedere, senza bisogno di alcuna diffida, a revocare l'aggiudicazione e procedere con nuovi incanti dell'immobile a rischio e spese dell'aggiudicatario, **il quale perderà l'eseguitodeposito e sarà inoltre tenuto al risarcimento dei danni** ed a corrispondere al Comune in una sola rata, coi relativi interessi fino al giorno del pagamento, la differenza in meno fra il prezzo da lui dovuto e quello che si otterrà dal reincanto.

Se si ottenesse un prezzo maggiore, la differenza in più andrà ad esclusivo beneficio del Comune.

Ove l'Amministrazione avesse disposto la rateizzazione del prezzo, il mancato versamento di due rate consente all'Amministrazione comunale di risolvere il contratto di compravendita ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 del Codice Civile.

**15.** Le spese contrattuali e quelle occorrenti per la consegna dell'immobile, per la trascrizione del contratto di vendita, per la voltura catastale e per l'iscrizione della ipoteca legale, sono a carico dell'aggiudicatario.

**16.** Oltre alle varie condizioni generali e speciali contenute nel presente capitolato, la vendita sarà pure regolata da tutte le norme previste nel R.D. del 1924 n.827 e dal Regolamento Comunale sull'alienazione del patrimonio immobiliare, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.9 del 20.05.2015.

**17. Le caratteristiche del bene oggetto di alienazione sono le seguenti:**

- **Lotto n.1 (lettera A in determina):** terreno Fondo Terzeria sito in Località Donnaciomma composto dai seguenti beni immobili :

Foglio	Particella	Destinazione	Superficie mq	€/mq	Stima Totale
<b>9</b>	<b>21</b>	Seminativo Cl. 1	3.980	a corpo	<b>€ 22.000,00</b>
				Ridotto del 10%	<b>€ 19.800,00</b>

- **Lotto n.2 (lettera B in determina):** terreno Fondo Grottelle in via Difesa Loc. Gaudio composto dai seguenti beni immobili :

Foglio	Particella	Destinazione	Superficie mq	€/mq	Stima Totale
<b>3</b>	<b>12</b>	Ficheto Cl. 2	17.376	a corpo	€ 52.000,00
Oltre il fabbricato di cui alla relazione di stima					€ 16.200,00
<b>Sommano</b>					<b>€ 68.200,00</b>

Ridotto del 10%	€ 61.380,00
Oneri concessori	€ 2.900,00
<b>Totale Generale</b>	<b>€ 64.280,00</b>

- **Lotto n.3 (lettera C in determina)** : terreno Fondo Grotelle in via Statale Provinciale 137  
composto dai seguenti beni immobili:

Foglio	Particella	Destinazione	Superficie mq	C/mq	Stima
3	58	Pascolo Cl. U	401	A corpo	XXXXXXXXXX
3	59	Sem. Arb. Cl. 3	4.370	A corpo	XXXXXXXXXX
3	60	Seminativo Cl. 3	1.213	A corpo	XXXXXXXXXX
				<b>Sommano in uno</b>	<b>€ 15.000,00</b>
				Ridotto del 10%	<b>€ 13.500,00</b>

- **Lotto n.4 (Lettera D in determina)**: terreno Fondo Grotelle, sito in via Ponte Vecchio  
composto dai seguenti beni immobili :

Foglio	Particella	Destinazione	Superficie mq	C/mq	Stima
3	61	Sem.vo Cl.2	1.354	A corpo	XXXXXXXXXXXX
3	62	Fabb. Rurale	68	A corpo	€ 2.500,00
3	63	Sem. Arb. Cl. 2	7.899	A corpo	XXXXXXXXXXXX
3	161	Seminativo Cl. 2	4.599	A corpo	
				<b>Somma il terreno</b>	<b>€ 35.000,00</b>
				Sommano in uno	<b>€ 37.500,00</b>
<b>Suddiviso in D1</b>					
FOGLIO	Particella	Destinazione	Superficie mq.	C/mq	Stima
3	61	Sem.vo Cl.2	1.354	A corpo	€ 3.385,00
3	62	Fabb. Rurale	68	A corpo	€ 2.500,00
3	63	Sem. Arb. Cl. 2	7.899	A corpo	€ 19.747,00
				<b>Totale</b>	<b>€ 25.632,00</b>
				<b>Ridotto del 10%</b>	<b>€ 23.070,00</b>
<b>D2</b>					
Foglio	Particella	Destinazione	Superficie	C/mq	Stima
3	161	Seminativo Cl.2	4599	A corpo	€ 11.497,00
				<b>Ridotto del 10%</b>	<b>€ 10.350,00</b>

- **Lotto n.5 (lettera E in determina)**: terreno Fondo Ferrari, sito in via Ferrari composto dai  
seguenti beni immobili :

Foglio	Particella	Destinazione	Superficie mq	E/mq	Stima
6	93	Querceto Cl. U	1.497	A corpo	XXXXXXXXXXXX
6	94	Sem. Arbo Cl. 2	10.330	A corpo	XXXXXXXXXXXX
				<b>Sommano in uno</b>	<b>€ 26.000,00</b>
				<b>Ridotto del 10%</b>	<b>€23.400,00</b>

- **Lotto n.6 (lettera F in determina)**: terreno Fondo Ferrari- Macchie, sito in via Cerzanera  
composto dai seguenti beni immobili :

Foglio	Particella	Destinazione	Superficie mq	E/mq	Stima
7	27	Ficheto Cl. 1	2.892	A corpo	€ 8.500,00
				Ridotto del 10%	€ 7.650,00

- **Lotto n.7 (lettera G in determina)**: terreno Fondo Zippolite, sito in strada provinciale 137  
composto dai seguenti beni immobili :

Foglio	Particella	Destinazione	Superficie mq	E/mq	Stima
8	214	Sem. Arb.to Cl.3	1.445	A corpo	€ 3.500,00
				Ridotto del 10%	€3.150,00

**-Lotto n.8 (lettera H in determina):** terreno Fondo Zippolite, sito in strada provinciale 137 composto dai seguenti beni immobili :

Foglio	Particella	Destinazione	Superficie mq	E/mq	Stima
8	236	Fabbr. Rurale	61	A corpo	
8	237	Uliveto Cl. 2	642	A corpo	xxxxxxxxxxxxx
8	242	Uliveto Cl. 2	5.500	A corpo	xxxxxxxxxxxxx
8	242	Sem. Arb. Cl.2	1.911	A corpo	xxxxxxxxxxxxx
8	246	Uliveto Cl. 2	1.588	A corpo	xxxxxxxxxxxxx
				<b>Sommano per terreni</b>	<b>€ 24.000,00</b>
8	389 (lettera A perizia	F.R.	Piano T + 1	A corpo	€ 14.214,00
8	388 (lettera B perizia	F.R.	Piano S1+T	A corpo	€ 22.010,50
Oneri conc.ri	€3.245,63+€2.799,20				€ 6.044,83
Spese afferenti	Il rilascio p.c.				€ 562,00
Aggiornamento	Catastale fabbricati.				€ 3.050,00
				<b>Sommano in uno</b>	<b>€ 69.881,33</b>

**A conclusione:**

Terreno .....	€ 24.000,00	ridotto del 10% .....	<b>€ 21.600,00</b>
Fabbricato A) .....	€ 14.214,00	ridotto del 10% .....	<b>€ 12.792,00</b>
Fabbricato B) .....	€ 22.010,00	ridotto del 10% .....	<b>€ 19.809,45</b>
Oneri afferenti .....			<b>€ 9.656,83</b>
<b>Totale Generale .....</b>			<b>€ 63.858,28</b>

**-Lotto n.9 (lettera I in determina):** terreno Fondo Macchie, sito in via Macchie s.n.c composto dai seguenti beni immobili :

Foglio	Particella	Destinazione	Superficie mq	E/mq	Stima
11	64	Ficheto Cl.2	5.408	A corpo	€ 16.500,00
11	65	Fabbr. Rurale	120	A corpo	€ 3.600,00
				<b>Sommano in uno</b>	<b>€ 20.100,00</b>
				<b>Ridotto del 10%</b>	<b>€ 18.090,00</b>

**- Lotto n.10 (lettera L in determina):** terreno Fondo Macchie, sito in via Macchie s.n.c composto dai seguenti beni immobili :

Foglio	Particella	Destinazione	Superficie mq	E/mq	Stima
11	66	Fabbr. Rurale	80	A corpo	€ 2.000,00
11	100	Ficheto Cl. 2	6.126	A corpo	€ 18.500,00
				<b>Sommano in uno</b>	<b>€ 20.500,00</b>
				<b>Ridotto del 10%</b>	<b>€ 18.450,00</b>

**- Lotto n.11 (lettera M in determina):** terreno Fondo Ferrari o Macchie, sito in via Macchie s.n.c composto dai seguenti beni immobili :

Foglio	Particella	Destinazione	Superficie mq	E/mq	Stima
11	99	Ficheto Cl.2	6.586	A corpo	€ 19.500,00
				Ridotto del 10%	<b>€ 17.550,00</b>

**- Lotto n.12 (lettera N in determina):** terreno Fondo Macchie, sito in via Macchie s.n.c composto dai seguenti beni immobili :

Foglio	Particella	Destinazione	Superficie mq	E/mq	Stima
11	98	Ficheto Cl.2	6.837	A corpo	€ 20.500,00
				Ridotto del 10%	<b>€ 18.450,00</b>

**18.**Per quant'altro non riportato si rimanda espressamente al Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Giungano, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 20.05.2015, in vigore dal 06.06.2015, nonché alle norme vigenti in materia di alienazione ed agli specifici bandi /asta/avvisi di gara informali.

Formano parte integrante e sostanziale le planimetrie catastali dei lotti sopra indicati.

Giungano, lì 08 settembre 2017

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Assessore Franco RUSSOMANDO