

TRIBUNALE DI FOGGIA

Procedura esecutiva immobiliare n. 61 / 2020 Reg.G.Es.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Dott. PARISI Gianluca, professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. 61 / 2020 Reg. Esec., Tribunale di Foggia, visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice delle Esecuzioni in data 03.02.2023,

AVVISA

che il giorno **17.07.2024** alle ore **17:00** davanti a sé, presso il suo studio sito in Foggia in Corso Vittorio Emanuele II, n.8 procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili appresso descritti, oggetto della suddetta procedura esecutiva.

LOTTO DUE

Piena proprietà immobiliare:

- Appartamento: per la quota di 1/1 di un appartamento di tipo popolare, sita al terzo piano di via Giulio Cesare n. 4 in San Severo (FG) avente una superficie commerciale di circa mq 82,78 come da perizia agli atti.
- Cantinola: per la quota di 1/1 di una cantinola, sita al piano terra di via Giulio Cesare n. 4 in San Severo (FG) avente una superficie commerciale di circa mq 23,43 come da perizia agli atti.

DATI CATASTALI

- Appartamento: censito al N.C.E.U. del Comune di San Severo al Foglio 30, particella 258, subalterno 65, Cat. A/4, Classe 4, vani 4 - superficie catastale totale 92 m² - escluse aree scoperte (superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti): 88 m², rendita euro 299,55 - via Giulio Cesare n.4 piano 3;
- Cantinola: censita al N.C.E.U. del Comune di San Severo al Foglio 30, particella 258, subalterno 66, cat. C/2, consistenza 16 m², rendita euro 52,06; Si precisa che non vi è corrispondenza dei dati catastali in quanto l'immobile visionato ha una superficie superiore.

CONFINI

- Appartamento: confina in senso orario con spazi condominiali, muro perimetrale, vano scala e alloggio int. 6
- Cantinola: confina in senso orario con cantina int. 1, parete di contenimento, cantina n. 3 e corridoio d'accesso.

SITUAZIONE URBANISTICA

Come meglio descritto nella CTU datata 20.10.2022 è risultato che la costruzione del fabbricato risale al 1958 a seguito di licenza di costruire rilasciata il 30/07/1958. I lavori sono stati iniziati il 16/06/1958 e sono stati ultimati il 12/12/1959 così come dal certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo in data 14 luglio 1962 (Allegato_15).

Non è stato riscontrato il certificato di agibilità.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è di classe energetica F

PREZZO BASE ASTA: euro 15.525,00 (euro quindicimilacinquecentoventicinque/00). L'offerta minima non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, per cui il PREZZO MINIMO è fissato in euro 11.643,75 (euro undicimilaseicentoquarantatre/75).

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive come meglio descritte nelle perizie agli atti del Dott. Mercaldi Ivan. La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle 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 comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizione ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti. Se esistenti dal momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura.

La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Custode Giudiziario Nominato: il sottoscritto professionista delegato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

La vendita, senza incanto, verrà effettuata con **modalità sincrona mista** e pertanto le offerte potranno essere formulate **sia con modalità telematica, sia con modalità analogica:**

IN CASO DI OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA:

L'offerta per la vendita telematica dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione, a pena di inammissibilità, entro le ore **12:00 del giorno 16.07.2024** tramite del sito web www.venditegiudiziarieitalia.it – IT Auction Gestore della vendita telematica.

L'offerta dovrà contenere, come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale o della eventuale partita IVA. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, che è il sottoscritto professionista delegato Dott. Parisi Gianluca;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inammissibilità all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita;
- i) il termine per il relativo pagamento del prezzo e degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese, che non potrà comunque essere superiore, a pena di inammissibilità, a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, il detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, a pena di decadenza;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico ossia la cauzione che precede;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

La cauzione, a pena di inammissibilità, deve essere dell'importo pari, quantomeno, al 10 per cento del prezzo offerto e dovrà essere versata entro il termine innanzi previsto (**ore 12:00 del 16.07.2024**), esclusivamente mediante bonifico bancario, da eseguirsi sul c/c bancario intestato al giudizio in essere presso la Banca Unicredit, agenzia Foggia-P.zza Giordano, sulle seguenti coordinate IBAN: IT95G0200815713000102717190; Causale: **POSIZIONE 20200006100001 DEBITORE CAUZIONE.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente, con disposizione di bonifico.

Si precisa che è di fondamentale importanza, pena il mancato buon fine dell'operazione, che la disposizione del bonifico venga effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale su riportata (rispettando i caratteri maiuscolo/minuscolo e gli spazi bianchi). In caso contrario, il versamento non andrà a buon fine e sarà inefficace.

Inoltre, ai fini della validità della domanda, è necessario che il bonifico risulti accreditato sul conto della procedura entro le ore 12:00 del 16.07.2024, non facendo fede la data di disposizione dell'ordinante.

IN CASO DI OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA:

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa senza ulteriori indicazioni o segno distintivo all'esterno se non quelle di **“vendita del giorno 17.07.2024”**, presso lo studio del professionista delegato **sito in Foggia al Corso Vittorio Emanuele II n. 8** entro le ore 12:00 del giorno **16.07.2024**.

L'OFFERTA DI ACQUISTO, deve essere munita di bollo da 16,00 euro e per la sua validità dovrà contenere:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, eventuale partita IVA, dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, stato civile, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato **l'immobile e che dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita**, con accluse fotocopie documento d'identità e del tesserino di codice fiscale.
- nel caso in cui l'offerente sia un minore di età o un interdetto, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese, con data non anteriore a tre mesi, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - in caso di intervento di un avvocato munito di procura speciale, originale o copia autentica della procura;
 - in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, si applica l'art. 583 c.p.c.;
 - se si tratta di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed, eventualmente, permesso o carta di soggiorno, al fine ella verifica della condizione di reciprocità;
 - se l'offerente è coniugato, il suo regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge, se in comunione legale dei beni;
 - se intende godere delle agevolazioni fiscali (es. prima casa);
 - nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o altra persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la Partita Iva o il Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio di data non anteriore a tre mesi, dal quale risulti la costituzione della società o dell'ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza ovvero copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente;
- b) **numero della procedura esecutiva e del lotto per il quale si propone l'offerta;**
- c) **l'indicazione del prezzo offerto per ciascun lotto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo (ossia il 75% del prezzo base d'asta), a pena di esclusione;**

- d) il termine ultimo per il versamento del saldo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, che **non potrà essere superiore a 120 giorni** dall'aggiudicazione, a pena di esclusione alla gara. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Se l'offerente non indica il numero dei giorni, verrà considerato un termine di 120 giorni;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e di ogni documento pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche Giudiziarie relative al lotto;
- f) l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare;
- g) un assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso di colore giallo) non trasferibile, intestato al "Procedura esecutiva n. 61 / 2020 Tribunale di Foggia"; per un importo **pari al 10% del prezzo offerto** a titolo di cauzione. In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente.

A norma dell'art. 571 c.p.c., è ammesso a proporre offerta qualsiasi persona, escluso il debitore, personalmente, ovvero a mezzo di avvocato, munito di procura speciale ovvero per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

Le offerte saranno dichiarate inefficaci nei seguenti casi:

- pervenute oltre il termine sopra indicato;
- offerta di un prezzo di acquisto inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita;
- non accompagnate da cauzione di almeno pari il 10% presentata con le modalità di cui al precedente punto ovvero senza la necessaria procura.
- che prevedano il termine per il versamento del saldo del prezzo superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 17.07.2024 alle ore 17:00, il professionista delegato presso il suo studio sito in Foggia, al Corso V. Emanuele II, n. 8, **alla presenza degli offerenti**, procederà all'apertura delle buste, alla deliberazione sulle offerte telematiche e/o analogiche ai sensi dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

Il gestore della vendita telematica è la società: IT Auction attraverso il suo portale dedicato **www.venditegiudiziarieitalia.it**

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica, un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

L'offerente che ha presentato l'offerta analogica dovrà presenziare personalmente avanti al delegato e deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana; in alternativa, può

farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida,

- a) il lotto, sarà senz'altro aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia uguale o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia *off line* o assente in sala d'asta.
- b) Qualora sia presentata una sola offerta, e il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo base indicato per il lotto nel presente avviso di vendita, ma non inferiore all'offerta minima pure innanzi indicata per il lotto nel presente avviso di vendita, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore, con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte telematiche e/o analogiche, valide per il suddetto lotto, anche nel caso in cui una offerta sia pari al prezzo base e l'altra o le altre siano pari alla offerta minima, si procederà, contestualmente, a una gara tra gli offerenti, sull'offerta più alta, con il sistema dei rilanci minimi, entro un (dicasi 1) minuto; alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte telematiche sono state ritenute valide, nonché tutti gli offerenti analogici presenti in sala, le cui offerte sono state ritenute valide. I rilanci non potranno essere inferiori a 1/50 del prezzo indicato dal maggiore offerente, arrotondato a discrezione del Professionista Delegato. La gara sincrona mista dovrà considerarsi chiusa quando sarà trascorso un (dicasi 1) minuto dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

In secondo luogo, se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato a chi degli offerenti abbia formulato la migliore offerta oppure, nel caso di offerte identiche (con uguale prezzo offerto, cauzione dello stesso importo e termine per il versamento del saldo prezzo coincidente), a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che -ai fini dell'individuazione della migliore offerta- si terrà conto, nell'ordine, dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento; ove le offerte siano tutte equivalenti prevarrà colui il quale abbia presentato l'offerta per primo. Rimane fermo il principio che nel caso in cui le parti che hanno presentato l'offerta non aderiscano alla gara, e la migliore offerta sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, prevarrà sulla vendita, l'istanza di assegnazione eventualmente presentata ex artt. 588 e 589 c.p.c..

AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario che non dovesse versare, nel termine indicato, il saldo del prezzo, perderà definitivamente la

cauzione che sarà acquisita dalla procedura a titolo di multa.

L'aggiudicatario dovrà -entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione- versare presso lo studio del professionista delegato Dott. Gianluca Parisi, in Foggia, al Corso V. Emanuele II, n. 8

- il saldo del prezzo, detratta la cauzione già prestata e dedotta l'eventuale somma da versarsi -su quantificazione del Professionista Delegato- direttamente al creditore fondiario a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato a "Tribunale di Foggia -Es. Imm. RGE 61 /2020-"; in alternativa, detto versamento potrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto intestato alla procedura esecutiva, al seguente IBAN: IT95G0200815713000102717190; Causale: **POSIZIONE 202000610001 DEBITORE SALDO PREZZO;**

- la somma, pari ad 1/5 (un quinto) del prezzo di aggiudicazione, per le spese di trasferimento (registrazione, ovvero imposta sul valore aggiunto, ipotecaria, catastale, trascrizione, voltura catastale e cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, nonché compenso spettante al professionista delegato, nella misura a liquidarsi dal Giudice dell'Esecuzione), **spese che resteranno integralmente e definitivamente a carico dell'aggiudicatario;** anche il pagamento della detta somma potrà essere effettuato a mezzo assegno circolare, ovvero a mezzo bonifico bancario, con gli estremi innanzi riferiti; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla, nella misura dovuta, entro 15 giorni dalla comunicazione del relativo invito da parte del professionista delegato alle operazioni di vendita; in difetto del versamento nel termine innanzi indicato, sarà segnalato tempestivamente l'inadempimento ai competenti Uffici, perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge vigente; le somme versate in eccedenza saranno restituite all'aggiudicatario all'esito degli adempimenti degli oneri tributari, diritti e spese di vendita;

- l'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali; se coniugato, dovrà produrre un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia;

- l'offerente persona giuridica, dovrà produrre certificato di vigenza, di data non anteriore ai tre mesi dall'aggiudicazione.

- Ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario o l'assegnatario potranno subentrare senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato (ove esistente), assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione o dall'assegnazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Il trasferimento del bene espropriato e il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.. Se all'esecuzione partecipa una banca od un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito.

- L'aggiudicatario interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione e che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura esecutiva e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, potrà rivolgersi, per

maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di Credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Popolare di Puglia e Basilicata filiale di Foggia (tel. 0881.782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona filiale di Lucera (tel. 0881.520832), Banca 24-7 Gruppo BPU (tel. 035.3833661), Banca Popolare di Bari sede di Bari (tel. 080.5274244), Meliorbanca ufficio di Bari (tel. 080.5481914), Banca Carime s.p.a. filiale di Foggia – agenzia centrale (tel. 0881.794250) e filiale di San Severo (tel. 0882.223422), Banca per la Casa sede di Milano (tel. 02.8545651), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo sede di San Giovanni Rotondo (tel. 0882.458211) Banca Carige filiale di Foggia (tel. 0881.568456), Banca della Campania sede di Avellino (tel. 0825.655295 – 655349), Banca Carime spa Foggia Ag. 1 – viale Ofanto, n. 198 (tel. 0881.687521), Monte dei Paschi di Siena spa filiale di Foggia (tel. 0881.765219), Sedicibanca filiale di Roma (tel. 06.474881), Banca Popolare Pugliese (tel. 0833.500111), Bancapulia (tel. 0881/720147), salvo altri.

L'aggiudicatario entrerà nel possesso giuridico dei beni alla data di emissione del decreto di trasferimento.

Tutte le altre attività che, a norma degli artt. 571 e seg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del Dott. Parisi Gianluca in Foggia al Corso Vittorio Emanuele II, n.8.

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima sui beni oggetto della vendita sono pubblicati e consultabili sui siti web: www.asteannunci.it, e sul portale ministeriale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/> ovvero telefonando al numero verde della Edicom Finance 800 630 663.

Per ulteriori informazioni rivolgersi allo studio del professionista delegato, nonché custode giudiziario Dott. Gianluca Parisi al n. tel./fax 0881/727628.

Eventuali richieste di visita presso gli immobili potranno essere prenotate esclusivamente mediante l'utilizzo del sito del Ministero della Giustizia, tramite il "portale delle vendite pubbliche", accedendo alla apposta funzione "prenota visita immobile", compilando il *form* di prenotazione

Foggia li 04.04.2024

Il professionista delegato
dott. Gianluca Parisi