

Avv. TOMMASO DIMARTINO

Tel/fax 0882 453446 E mail: dimartins@tiscali.it
Tel/fax 0881 773026

corso Roma n. 40 - 71013 – San Giovanni Rotondo
Via A. Volta n.1 – 71121 - Foggia

TRIBUNALE DI FOGGIA**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 413/2012****AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il professionista delegato Avv. Tommaso Dimartino,
- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Foggia, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in data 24.04.2014 depositato in cancelleria in pari data;
- vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- vista la determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568, III comma, c.p.c.;
- visto l'esito negativo della vendita del 10 maggio 2018, andata deserta per mancanza di offerte;
- visto l'esito negativo della vendita del 17 gennaio 2020;
- visto l'esito negativo della vendita del 1 luglio 2021;
- visto il provvedimento del 8.04.2022 in virtù del quale il GE disponeva espletarsi un ulteriore esperimento di vendita al prezzo ribassato come da istanza del professionista delegato;
- visto l'esito negativo della vendita del 14.10.2022;
- visto il provvedimento del 22.02.23 in virtù del quale il GE dispone l'espletamento di altri due tentativi di vendita, ciascuno con il prezzo ribassato di ¼, rinviando, per la verifica, all'udienza del 17.10.2023;
- visto l'esito negativo della vendita del 29.05.2023;
- vista la vendita con aggiudicazione tenutasi il 18.12.2023;
- visto il provvedimento del 10.08.2024 in virtù del quale veniva dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione per mancato versamento del saldo prezzo, con invito al professionista delegato di fissare nuova asta alle medesime condizioni di quella precedente,

AVVISA

che **il giorno 27 novembre 2024 alle ore 17,00 presso lo studio del professionista delegato in San Giovanni Rotondo al corso Roma n. 40** avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

del seguente compendio immobiliare:

LOTTO UNICO**DESCRIZIONE IMMOBILE**

Fabbricato sito in San Ferdinando di Puglia alla Contrada "Fontana" tra la via Cerignola ed il Vico II Cerignola e precisamente: appartamento ad uso abitazione, posto al primo piano, con accesso dal portoncino di proprietà esclusiva alla via Cerignola n. 62 (già num. 71), composto da ingresso, soggiorno cucina, letto, bagno e balconi, unitamente alla relativa area sovrastante e al vano tecnico posto sulla stessa (terrazzo e lavatoio).

DATI CATASTALI

N.C.E.U. del Comune di San Ferdinando di Puglia: Foglio 7, particella 306 sub.6 (ex p.lla 356/4), Cat. A/3, classe 2, vani 4, T-1-2, R.C. € 280,18.

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con via Cerignola, Vico II Cerignola, proprietà salvo altri.

VALORE IMMOBILE

Il valore del compendio immobiliare, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e tenuto conto degli oneri di regolarizzazione urbanistica, è di € **83.135,76** (Euro ottantatremilacentotrentacinque/76).

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta, già ribassato nella vendita precedente, è di € **15.033,68**.

Offerta minima di € **11.275,25** (75% Valore base d'asta).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo offerto dal maggior offerente.

SITUAZIONE URBANISTICA

Come si evince dalla perizia a firma del C.T.U., Geometra Giuseppe Cappiello, alla quale ci si riporta integralmente, la sopraelevazione del piano primo al piano terra esistente, risulta autorizzata dal Comune di San Ferdinando di Puglia con concessione edilizia n. 63/82. La comunicazione di inizio e fine lavori è avvenuta rispettivamente il 4/11/82 e il 13/12/82, mentre l'autorizzazione da parte del Genio Civile di Foggia è avvenuta in data 23/10/1982 prot. N. 24631. L'accatastamento del piano primo e secondo è avvenuta il 21/10/1986. Sono state riscontrate delle difformità urbanistiche, riportate puntualmente nella relazione tecnica, di cui si è tenuto conto nella stima del compendio immobiliare staggito.

L'immobile adibito ad abitazione appartiene alla classe energetica "G", come risulta dalla certificazione in atti.

PROVENIENZA

Il compendio pignorato pervenne a *omissis* nata a Margherita di Savoia il 10.04.1972, in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 12.04.2007 a rogito Notar Specchio Nicola, rep. 161209, trascritto il 20.04.2007 ai nn. 9853/6864.

CUSTODIA

Custode del bene staggito è stato nominato l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Foggia alla via del Feudo d'Ascoli n. 17, tel. 0881 664242, pec: ivgfoggia@pec.it

RENDE NOTO

- che l'immobile sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta, altresì, dalla relazione dell'esperto di ufficio depositata in atti e pubblicata come di seguito precisato.

- che la vendita sarà a corpo e non a misura; pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 Febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

AVVERTE

- che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c. il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta il processo sino a ventiquattro mesi su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto;

- che in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. Att. C.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli art. 571 e 580.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte, in bollo, dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato in San Giovanni Rotondo al corso Roma n. 40, **in busta chiusa** indirizzata al professionista delegato entro e non **oltre le ore 12,00 del giorno feriale precedente** alla data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta.

2) **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara. Se l'offerente è incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione giudiziale; se coniugato, in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre ¼ al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;

- il modo e il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza di indicazione del termine si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione;

- la dichiarazione di residenza o la elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso lo studio del professionista delegato.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;

All'offerta **dovranno essere allegati:**

- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;

- se società o persona giuridica, certificato delle imprese o certificato del registro persone giuridiche, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei legali rappresentati legali;

- in caso di intervento di un rappresentante volontario originale o copia autentica della procura;

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella offerta di acquisto;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità;

- assegno circolare intestato al Tribunale di Foggia con la indicazione del numero della procedura per un importo complessivo **pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, da inserire all'interno della busta e che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

Le buste verranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte.

3) IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, III comma c.p.c.. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore al quarto si potrà far luogo alla vendita quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza pronunciata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

4) SVOLGIMENTO DELLA GARA

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita.

In caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base della offerta più alta.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita dispone la vendita a favore del miglior offerente oppure nel caso di più offerte dello stesso valore dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo, salvo il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

5) TERMINE PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

* * *

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto:

1) salvo quanto disposto sub punto 2) il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, ovvero qualora sia stato indicato un termine superiore entro 120 giorni dalla aggiudicazione presso lo studio del professionista delegato, mediante assegno circolare

intestato al Tribunale di Foggia con la indicazione del numero della procedura ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura e di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato)

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nel termine fissato dal professionista delegato ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41 comma 4 D.Lgs 385/1993); l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e, perciò stesso, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita; entro quello stesso termine dovrà essere consegnato presso lo studio del professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento e la differenza tra l'importo spettante al creditore fondiario ed il prezzo di aggiudicazione-

A tal fine si precisa che, non appena divenuta definitiva la aggiudicazione, la Banca o l'istituto titolare di credito fondiario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, apposita nota di precisazione del proprio complessivo credito in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e, perciò stesso, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè, entro quindici giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574 c.p.c., paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D.Lgs. n. 385/1993).

2) al **versamento**, sempre presso lo studio del professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo, mediante assegno circolare intestato al Tribunale di Foggia, con la indicazione del numero della procedura (ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura e di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato), **di una somma pari ad un quinto del prezzo di aggiudicazione** per oneri, diritti e spese di vendita (imposta registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile e per acquisire i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento) che sono a carico dell'aggiudicatario; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura dovuta entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivolto dal sottoscritto professionista delegato.

Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, il professionista delegato segnalerà tempestivamente tale situazione ai competenti uffici perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

3) al deposito di apposita dichiarazione, entro il termine previsto per il saldo prezzo, qualora l'aggiudicatario intendesse godere di agevolazioni fiscali, nella quale dovrà evidenziare le agevolazioni fiscali richieste.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di 1° grado sull'immobile acquistato le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'Istituto di credito con le modalità indicate dal professionista delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione ipotecaria di 1 grado con la relativa nota di iscrizione.

Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore della Agenzia delle Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'Istituto ne abbia fatta espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Di seguito si indicano gli istituti di credito che hanno aderito alla iniziativa promossa dall'ABI:

- 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 27-7 - Gruppo BPU- (tel. 035/3833661); Banca Popolare di Bari sede di Bari (080/5274244); Maeliobanca Ufficio di Bari (080/5481914); Banca Carime s.p.a. filiale di Foggia (tel.0881/794250) e filiale di San Severo (0882/223422), Banca Popolare Pugliese (tel.0833/500111); Banca della Campania – Direzione Generale – Avellino (0825/655295), Banca Monte Paschi Siena s.p.a – Filiale di Foggia; Sedicibanca s.p.a. via Zucchelli 16, Roma (tel.06474881); BancApulia s.p.a.; Banca Popolare di Milano.

Per maggiori informazioni, gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.

DECRETO DI TRASFERIMENTO

Avvenuto il versamento del prezzo il giudice dell'esecuzione emette il decreto con il quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato.

Con il decreto di trasferimento sarà ordinata la cancellazione delle formalità gravanti sul bene aggiudicato, con spese a carico dell'aggiudicatario.

NOTIZIE UTILI

Il presente avviso di vendita sarà affisso per tre giorni continui nell'albo del Tribunale di Foggia.

L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto saranno pubblicati a cura della Edicom Finance s.r.l. sul portale www.asteannunci.it, www.tribunale.foggia.it, nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, ove è possibile reperire maggiori informazioni.

Ulteriori dettagli, anche relativi alle generalità del debitore, potranno essere fornite presso il domicilio dell'Avv. Tommaso Dimartino in Foggia alla via A. Volta n. 1 Tel. 0881/773026, ovvero telefonando al numero verde 800630663.

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto Professionista Delegato presso il suo studio .

Per tutto quanto non espressamente previsto, per le offerte dopo l'incanto, per le eventuali domande di assegnazione e per le inadempienze dell'aggiudicatario, si applicano le norme previste dal codice di procedura civile.

San Giovanni Rotondo/Foggia, li 05.09.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Tommaso Dimartino