

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 347/2021 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: dott. Claudio Caruso

Delegato alla vendita: avv. Sergio Cusmai

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Si rende noto che il giorno **6 MAGGIO 2025** alle ore **18.00**, dinanzi al professionista delegato avv. Sergio Cusmai, presso:

- **l'aula aste telematiche in Lucera** alla via Federico II n. 11,
- **ovvero in via telematica** tramite il portale di Astalegale.net: www.spazioaste.it,

nell'ambito dell'esecuzione immobiliare **R.G.E. n. 347/2021** del Tribunale di Foggia, avrà luogo la vendita senza incanto con modalità sincrona mista dell'immobile descritto di seguito.

LOTTO UNICO

Fabbricato residenziale composto da un appartamento al quarto piano e da un'autorimessa al piano interrato, ubicati in **Manfredonia (FG)**, Via Giotto n. 2A (appartamento) e Via Giotto n. 1 (autorimessa), attualmente adibiti a uso abitativo e deposito sui quali grava il diritto di superficie (con vincoli di convenzione) come dettagliatamente riportato nella perizia di stima a firma dell'arch. Antonella Andrena del 07.11.2023 (cap. 17 risposta quesito n. 8 pagg. 30 e seguenti) che quivi deve intendersi integralmente trascritta e riportata, alla quale sono stati allegati i relativi atti di riferimento.

Descrizione dell'Immobile

Piano Quarto (Appartamento) - Unità abitativa con ingresso dalla via Giotto n. 2A composta da:

- Zona salotto, cucina, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio e due balconi.
- Superficie Lorda Commerciale: 114,30 mq.

Piano Interrato (Autorimessa): Locale adibito a box auto con ingresso dalla via Giotto 1:

- Superficie Lorda Commerciale: 18,92 mq.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione con alcune necessità di manutenzione minore, tutti riportati nella perizia di stima alla quale ci si riporta. Gli ambienti sono ben illuminati e dotati di impianti tecnologici funzionanti, ma non conformi alle normative vigenti (necessità di adeguamenti per l'impianto elettrico poiché non rispondente al D.M. 37/08).

Dati Catastali

- **Appartamento (Piano Quarto), cat. A3, classe 3, Cons. 5,5 vani, sup. catastale 114 mq, 110 mq escluse arie scoperte, rendita € 553,90:**

- Foglio: 39
- Particella: 2016
- Subalterno: 19

- **Autorimessa (Piano Interrato), cat. C6, classe 4, cons. mq 17, superficie catastale mq 19, rendita € 64,97:**

- Foglio: 39
- Particella: 2016
- Subalterno: 37

Confini dell'Immobile

Appartamento (Piano Quarto):

- **Nord-Ovest:** Via Giotto
- **Nord-Est:** Cortile comune di accesso al fabbricato
- **Sud-Est:** Vano scala e altra unità immobiliare della stessa particella

Autorimessa (Piano Interrato):

- **Nord-Est e Sud-Ovest:** Altri box della stessa particella
- **Nord-Ovest:** Corsia di manovra
- **Sud-Est:** Intercapedine del fabbricato

Formalità Gravanti sul Bene

Con il successivo decreto di trasferimento verrà disposta la cancellazione delle seguenti formalità, con spese a carico dell'aggiudicatario:

1. **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo:**

- iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare al R.G. 6709 R.P. 909 del 26/04/1996.

2. **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo:**

- iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare al R.G. 14661 R.P. 2781 del 10/06/2009.

3. **Verbale di pignoramento immobili:**

- Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia, R.G. 22756 R.P. 18035 del 08/10/2021.

Stato di Occupazione

L'immobile oggetto di pignoramento è attualmente occupato da terzi senza alcun titolo opponibile alla procedura.

Custode dell'Immobile

Il custode nominato è il sottoscritto professionista **Avv. Sergio Cusmai**, con studio in Via Campanile, 49 - Manfredonia (FG). Telefono: 338/5235266.

Il professionista può consentire a chiunque ne faccia richiesta di visionare l'immobile. Tuttavia, tali richieste devono obbligatoriamente essere trasmesse tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche**, utilizzando la funzione **“prenota visita immobile”** e compilando l'apposito form.

Prezzo Base d'Asta e Offerta Minima

- **Prezzo Base d'Asta:** € 150.820,00 (oltre oneri fiscali come per legge).
- **Offerta Minima:** € 113.115,00 (oltre oneri fiscali come per legge).

L'immobile viene posto in vendita **nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, anche in relazione al **D.P.R. n. 380/2001**, con eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, così come risulta dalla **perizia di stima** redatta dal **CTU Arch. Antonella Andreana** del **07/10/2023**, che quivi deve intendersi **integralmente riportata e trascritta in ogni sua parte e alla quale si rimanda integralmente**.

Dettagli sull'Immobile

- **Finiture:** Buone
- **Stato di Conservazione:** Buono
- **Impianti:** Gli impianti elettrico e di riscaldamento non sono muniti di attestazione di conformità al **D.M. 37/08**.
- **Presunti costi di adeguamento:** Circa € 6.000,00 (dettagliatamente riportati in perizia).
- **Presunti costi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione dei vincoli di convenzione:** Circa € 4.500,00.

Si precisa che i costi presuntivamente innanzi riportati sono stati sottratti dal valore dell'immobile, come riportato nella perizia di stima dell'arch. Antonella Andreana.

Regolarità Edilizia e Urbanistica

Verifica della Regolarità

La perizia ha verificato che l'immobile oggetto di pignoramento presenta le seguenti caratteristiche:

- **Conformità Catastale:**

I dati catastali degli immobili corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, ad eccezione di una variazione toponomastica per l'appartamento, il cui civico è stato aggiornato da **Via Giotto n. 1** a **Via Giotto n. 2A**. L'appartamento non risulta regolarmente accatastato come riportato nella perizia di stima alla quale ci si riporta.

- **Conformità Urbanistica ed Edilizia:**

Vi è difformità ovvero diverse posizioni di due tramezzi posti trasversalmente presenti all'ingresso della cucina dell'appartamento che nel progetto risultano essere collegati da un altro tramezzo inesistente nella realtà; presenza nel bagno in prossimità della finestra della sporgenza probabilmente relativa al cassonetto per impianti verticali; presenza di vetrate nei tramezzi trasversali posti tra la zona salotto e la stanza priva di finestre; tutto riportato nella perizia di stima alla quale si rimanda..

Interventi Necessari

Sono state evidenziate alcune necessità per regolarizzare la situazione edilizia e urbanistica:

- **Aggiornamento Catastale: € 500,00.**
- **Adeguamento degli impianti elettrici: € 3.000,00** (appartamento e autorimessa).

Certificazioni

- **Il certificato di agibilità è citato nell'atto di compravendita ma non è stato reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale.**
- Per quanto riguarda l'attestato di prestazione energetica (APE), questo è stato predisposto ed è disponibile nella documentazione allegata.

Cancellazione di Iscrizioni e Pignoramenti

Con il decreto di trasferimento, l'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento, che saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.

Condizioni di Vendita

- La vendita è **a corpo**; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- La vendita non è soggetta a norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità.
- Non è possibile revocare la vendita per alcun motivo, compresa la presenza di vizi, difformità, oneri non considerati, o spese condominiali insolute.

Finanziamento per l'Acquisto

Gli interessati possono stipulare un contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile, tramite le banche aderenti all'iniziativa promossa dall'**A.B.I.** (www.abi.it)

Offerte di Acquisto: Vendita Senza Incanto con Modalità Sincrona Mista

Chiunque, tranne il debitore, è ammesso a presentare un'offerta per l'acquisto dell'immobile pignorato, **personalmente o tramite procuratore legale.**

Modalità di Presentazione delle Offerte

A) Offerta Telematica

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo fornito dal **Ministero della Giustizia** e trasmessa entro le ore **12:00** del giorno precedente alla data della vendita, esclusi giorni festivi e il sabato.

L'offerta deve contenere:

1. Dati identificativi dell'offerente (codice fiscale o partita IVA).
2. L'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura.
3. L'anno e il numero di ruolo generale della procedura.
4. Il numero o altro dato identificativo del lotto.
5. La descrizione del bene.
6. Il referente della procedura.
7. La data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita.
8. Il prezzo offerto e il termine per il pagamento.
9. L'importo versato come cauzione (almeno il 10% del prezzo offerto).
10. Data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per la cauzione.
11. Il codice IBAN utilizzato per il bonifico.
12. Un indirizzo PEC per le comunicazioni.
13. Un recapito telefonico per eventuali comunicazioni.

Versamento della Cauzione

- Si consiglia di effettuare il bonifico relativo alla cauzione **almeno 5 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, tramite bonifico sul conto intestato alla procedura esecutiva:

IBAN: IT95G0200815713000102717190

Causale: “posizione 202100034700001 versamento cauzione”.

L’offerta è **irrevocabile** e sarà considerata valida anche se l’offerente non partecipa alla gara.

B) Offerta Analogica

Le offerte analogiche devono essere depositate in busta chiusa entro le ore **12:00** del giorno precedente alla vendita, presso lo studio del professionista delegato:

Avv. Sergio Cusmai - Via Campanile n. 49, secondo piano, Manfredonia (Fg).

Sulla busta devono essere riportati:

1. Un “nome” di fantasia.
2. La data della vendita.
3. Il nome del professionista delegato.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L’offerta di acquisto dovrà essere munita di marca da bollo di € 16,00 e per la sua validità deve contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto che presenta l’offerta d’acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione,

intestato l’immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d’acquisto devono essere indicate anche le generali dell’altro coniuge. Se l’offerente è minorenne o interdetto, l’offerta deve 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 da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri. In caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l’art. 583 c.p.c.;

- b) i dati identificativi dell’immobile oggetto della proposta d’acquisto, così come indicati nell’avviso di vendita e l’indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore di asta indicato nell’avviso di vendita a pena di inammissibilità;

- c) il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.
- e) all'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE); se persona giuridica, la visura camerale (con data non anteriore a tre mesi) dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente oltre fotocopia del documento di identità del o dei legali rappresentanti, nonché l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 347/2021, per un importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione.
- f) l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

Partecipazione alla Gara

Le operazioni di apertura delle buste, deliberazione sulle offerte, e l'eventuale gara si terranno il giorno **6 MAGGIO 2025 alle ore 18:00** presso:

- **Aula aste telematiche in Lucera**, Via Federico II n. 11.

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita telematica invierà un invito via PEC e SMS agli offerenti telematici per accedere al portale.

Deliberazione delle Offerte

Il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello riportato come offerta minima.

In caso di un'unica offerta valida:

1. Se pari o superiore al valore d'asta, sarà accolta anche in assenza dell'offerente.

2. Se inferiore al valore d'asta, l'offerta sarà accolta salvo specifiche condizioni.

In caso di più offerte valide:

- Gli offerenti saranno invitati a una gara sull'offerta più alta.
- La gara inizierà dal valore dell'offerta più alta, con rilanci minimi pari a **1/50** del prezzo indicato dal miglior offerente.

Aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al **versamento del saldo prezzo** entro il termine indicato nell'offerta o nell'avviso di vendita. In mancanza di indicazione specifica, il saldo deve essere versato entro **120 giorni dall'aggiudicazione**.

Modalità di Versamento

- **Assegno Circolare:** Non trasferibile, intestato al “**TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ESEC. IMM. N. R.G.ES. 347/2021**”.
- **Bonifico Bancario:**
 - **IBAN:** IT95G0200815713000102717190
 - **Causale:** “posizione 202100034700001 versamento saldo prezzo”.

Inoltre, entro lo stesso termine, l'aggiudicatario deve depositare un ulteriore importo pari al **20% del prezzo di aggiudicazione**, a titolo forfettario per coprire:

1. Oneri tributari.
2. Spese di vendita.
3. Compensi del professionista delegato (50%).

Tempistiche e Procedure Post-Versamento

Il professionista delegato acquisirà la documentazione attestante il versamento e, entro **60 giorni dal pagamento**, redigerà la bozza del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, IVA, imposte ipotecarie e catastali) sono **a carico dell'acquirente**.

Esclusione e Revoca dell'Aggiudicazione

Saranno dichiarate inammissibili:

1. Offerte presentate oltre i termini.
2. Offerte inferiori al valore minimo stabilito, salvo eccezioni specifiche.
3. Offerte non accompagnate dalla cauzione versata con le modalità prescritte.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo o delle spese entro i termini, il professionista delegato informerà il Giudice per l'adozione di provvedimenti ai sensi dell'art. **587 c.p.c.**

Assegnazione ex artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione qualora:

1. Non siano state presentate offerte valide.
2. L'unica offerta presentata sia inferiore al valore d'asta.
3. La gara tra più offerenti non abbia raggiunto il valore d'asta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito entro **3 giorni lavorativi**.

Crediti Fondiari e Subentro

Se partecipa un creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare:

- **80%** del prezzo al creditore fondiario.
- **20%** sul conto intestato alla procedura per coprire spese prededucibili.

L'aggiudicatario può subentrare nel contratto di finanziamento esistente, assumendo gli obblighi relativi, a condizione di rispettare le modalità indicate nel **D.Lgs. 385/1993**.

Cessazione delle Operazioni di Vendita

In caso di vendita in più lotti, la procedura sarà interrotta se il prezzo ottenuto è sufficiente a coprire le spese di esecuzione e i crediti azionati dai creditori, comprensivi di capitale, interessi e spese.

Richieste di Visita

Le richieste di visita dell'immobile devono essere trasmesse obbligatoriamente tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche**, compilando l'apposito modulo.

Pubblicazioni e Maggiori Informazioni

L'ordinanza di delega, il bando di vendita, e la relazione dell'esperto sono disponibili sui siti:

- **www.asteannunci.it**
- **www.tribunale.foggia.it**
- **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.**

Per informazioni ulteriori, è possibile rivolgersi al professionista delegato.

Manfredonia, 20 gennaio 2025

Il professionista delegato

Avv. Sergio Cusmai