TRIBUNALE DI LUCERA

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE

Procedura esecutiva n. **140/2010 R.G.Es** promossa da Petronzi Francesco

SI RENDE NOTO

che il giorno **15 febbraio 2013**, presso l'aula aste della società **Pi + Di** in Lucera alla via Federico II n. 11, alle **ore 16.00**, dinanzi al ***dott. Urbano Alfredo Curci***, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lucera - *Dr.ssa Giulia Stano* - con ordinanza del 16 luglio 2012, si procederà alla **vendita senza incanto** degli immobili di seguito descritti. **Fissa altresì** fin d'ora, per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia esito positivo, l'udienza in data **01 marzo 2013 ore 16,00** per la **vendita con incanto** degli immobili di seguito descritti.

LOTTO UNICO

- **Appartamento** per civile abitazione, posto in abitato di **San Paolo di Civitate**, alla Via Italo Svevo n. 24, in piano secondo, scala D, lotto 5, con accesso alla porta d'ingresso blindata. L'immobile si compone di: *Cucina , soggiorno, vano bagno e numero due camere da letto, con accesso diretto da Via Italo Svevo n.24;* per una superficie commerciale complessiva del lotto pari a circa 79,52 m2. L'immobile confina con altra unità immobiliare di proprietà Pasquale Giuseppina, con area condominiale, con Via Italo Svevo e con area pertinenziale.

Censito nel N.C.E.U. del Comune di San Paolo di Civitate, con le seguenti indicazioni catastali: "foglio n. 33, particella 688 sub 23, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, con rendita catastale € 355,06;

- **box,** posto in abitato di **San Paolo di Civitate**, alla Via Italo Svevo n. 26, in piano terra, lotto 5, per una superficie complessiva di 40,78 m2, con annesso giardino, quale corte esclusiva, di superficie pari a 113,80 m2. L'immobile confina con altro box, con area condominiale, con Via Italo Svevo e con vano scala.

Censito nel N.C.E.U. del Comune di San Paolo di Civitate, con le seguenti indicazioni catastali: "foglio n. 33, particella 688 sub 13, categoria C/6, classe 2, consistenza 35 m2, con rendita catastale € 99,42.

In ordine ad eventuali difformità urbanistico-catastali degli immobili in esame (lotto unico), , si evidenzia un lieve diverso profilo della recinzione della corte esclusiva segnatamente al lato prospicente verso sud/sud-est rispetto alla situazione planimetrica assentita. Inoltre,si segnala che agli atti del Comune di San Paolo di Civitate non è stata reperita la documentazione relativa all'abitabilità dell'unità immobiliare (appartamento).

Pertanto il prezzo base d'sta considerate la mancanza dell'abitabilità e la difformità della planimetria catastale della pertinenza giardino è stato quantificato in € 90.906,63.

Prezzo base: € 90.906,63 – Rialzo minimo: € 1.000,00

Modalità di vendita senza incanto

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta altresì dalla relazione dell'esperto d'ufficio pubblicata sui siti www.portaleaste.com, www.tribunaledilucera.net, www.vendite-giudiziarie.net dai certificati catastali ed ipotecari, e, comunque, a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita, inoltre, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, 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 dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della aggiudicazione, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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

Le offerte di acquisto, debitamente sottoscritte, dovranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente) sino al giorno **14 febbraio 2012** entro le **ore 16.00**, presso lo Studio del dott. Urbano Alfredo Curci in Lucera alla via Pellegrino nr. 5, in busta chiusa indirizzata al Professionista delegato. Nessuna altra indicazione - numero o parti della procedura, bene per cui è stata fatta l'offerta, ora della vendita, ecc. – deve essere apposta sulla busta.

La busta dovrà contenere:

1) domanda in bollo da euro 14,62 e riportare:

a) *ove presentata da persona fisica*:

a1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestarlo a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta), ovvero, in caso di offerta per persona da nominare, oltre ai dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente, gli estremi della procura speciale notarile rilasciata in favore del medesimo;

a2) se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione dei dati completi - anagrafici e fiscali - del coniuge;

a3) se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori o del legale rappresentante, previa autorizzazione del competente Giudice tutelare;

b) *<u>ove presentata a nome di società o ente, anche morale</u>*:

b1) la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita Iva, la sede legale del soggetto offerente, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante;

c) *<u>in entrambi i casi</u>*:

c1) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c2) l'indicazione del prezzo offerto, che – a pena di esclusione - non potrà essere inferiore a quello minimo indicato nel presente avviso di vendita;

c3) il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che, comunque, non potrà essere superiore a 60 giorni dalla aggiudicazione, anche in ipotesi di mancata specificazione dello stesso da parte dell'offerente;

c4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

2) certificato di stato libero ovvero, ove coniugato, estratto di matrimonio con indicazione del regime patrimoniale prescelto;

3) cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato;

4) procura speciale notarile in caso di nomina del procuratore;

5) certificato di vigenza di data non anteriore a tre mese, qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale.

L'offerta presentata è irrevocabile – salvo i casi previsti dall'art. 571, comma terzo, c.p.c..

Saranno dichiarate inefficaci ex art. 571 c.p.c.;

- le offerte pervenute oltre il termine delle **ore 16.00** del giorno **14 febbraio 2013**;
- le offerte inferiori al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità suindicate.

Il bene è senz'altro aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia superiore di un quinto al prezzo base dell'immobile come indicato nel presente avviso di vendita, anche in caso di mancata sua presentazione al giorno fissato per valutare le offerte (se non dovesse versare il prezzo indicato lo stesso perderà la cauzione), ovvero all'offerente il prezzo più alto a seguito della gara di cui in appresso.

Qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile indicato nel presente avviso, ma inferiore al predetto quinto, essa verrà accolta, se non vi è il dissenso del creditore procedente e se non ricorra una delle altre ipotesi previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c.. A tal proposito si precisa che la mancata partecipazione del creditore procedente equivale a mancato dissenso all'aggiudicazione.

Ove presenti più offerte valide, si procederà a gara tra i proponenti ed alla successiva definitiva aggiudicazione sulla base dell'offerta più alta. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Nel caso in cui – sempre in presenza di più offerte valide – la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, la vendita potrà essere disposta soltanto se ricorrano le condizioni di cui all'art. 572, comma secondo (offerta di valore superiore al quinto), e comma terzo (il consenso del creditore procedente per un'offerta di valore inferiore al ridetto quinto) c.p.c. In difetto, si procederà all'incanto ai sensi dell'art. 576 c.p.c., da fissarsi successivamente.

L'aggiudicatario, entro il termine dallo stesso fissato nell'offerta di acquisto ovvero entro 60 giorni dall'aggiudicazione - in caso di erronea indicazione di un termine più ampio o di mancata previsione dello stesso – è tenuto al pagamento del saldo del prezzo dovuto, al netto della cauzione del 10% versata, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, da depositare nello Studio del medesimo, negli orari e nei giorni di apertura al pubblico. Nello stesso termine dovrà, da parte del medesimo, essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese di trasferimento, nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione, oltre a dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali (es. prima casa). In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

Modalità di vendita con incanto

Gli offerenti, per essere ammessi all'incanto, dovranno prestare cauzione del 10% del prezzo base, con assegno circolare non trasferibile, intestato al professionista delegato, da depositarsi presso lo Studio del medesimo in Lucera alla via Pellegrino nr. 5, unitamente alla apposita domanda di partecipazione all'asta, il giorno **28 febbraio 2013** entro le **ore 16.00**.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, come risulta altresì dalla relazione dell'esperto d'ufficio depositata in atti e pubblicata sui siti www.portaleaste.com e www.tribunaledilucera.net, www.vendite-giudiziarie.net dai certificati catastali ed ipotecari, e, comunque, a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita, inoltre, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, 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 dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della aggiudicazione, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell’aggiudicatario.
L'aggiudicatario definitivo dovrà versare entro 60 giorni dall'incanto il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato e da depositare nello studio del medesimo, negli orari e nei giorni di apertura del pubblico. Nello stesso termine dovrà, da parte del medesimo, essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese di trasferimento, nella misura che sarà indicata dopo l’aggiudicazione, oltre a dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali (es. prima casa).
L'aggiudicatario definitivo che non provvede al versamento dell'intero prezzo, detratta la cauzione, nel termine predetto è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.
L'offerente, persona fisica, coniugato, dovrà produrre un certificato del Comune presso il quale il matrimonio fu celebrato e registrato, attestante il regime patrimoniale della famiglia, ovvero certificato di stato libero. L'offerente, società o altro ente morale, dovrà produrre un idoneo certificato di vigenza, rilasciato dall'Ufficio competente (Registro delle imprese, per le società; Registro delle Persone Giuridiche presso il Tribunale, per gli Enti Morali, ecc.), di data non anteriore a tre mesi, dal quale risultino l'attuale capacità dell'ente e le persone investite dei poteri di rappresentanza legale e di offerta agli incanti.
Avvenuto l'incanto, possono ancora essere fatte offerte di acquisto entro il termine di 10 (dieci) giorni, purché il prezzo offerto superi di 1/5 quello raggiunto nel predetto incanto; tali offerte devono essere fatte presso lo studio del Professionista Delegato in Lucera alla via Pellegrino n. 5, nei giorni e negli orari di apertura al pubblico, con le modalità stabilite dalla legge. Decorso il termine di giorni 10 (dieci), se vi è stata offerta di acquisto in aumento di 1/5, si procederà a una nuova gara nella data che il Professionista Delegato fisserà, di cui sarà dato apposito avviso, avendo come prezzo base quello commisurato all'offerta in aumento; si precisa, in proposito, che la nuova gara sarà aperta, oltre che all'aggiudicatario e all'aumentante del quinto, anche ai soggetti che, avendo partecipato all'incanto, non hanno superato il prezzo di aggiudicazione.
Tutte le attività che, a norma degli artt. 576 e segg. del c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni o dal Cancelliere o dal Giudice delle Esecuzioni, sono effettuate dal Professionista delegato presso lo studio in Lucera alla via Pellegrino n. 5, negli orari di apertura al pubblico dell'ufficio.
Si rende noto che, a seguito di accordi raggiunti con l’A.B.I., l’aggiudicatario dell’immobile, può ottenere, a tassi e condizioni economiche prestabiliti, l’erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sul bene oggetto di aggiudicazione, fino ad un massimo del 70 – 80% del valore dello stesso. L’elenco completo degli Istituti di credito convenzionati, cui compete la valutazione della sussistenza dei necessari requisiti soggettivi in capo al richiedente il finanziamento, è disponibile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del tribunale di Lucera.
In caso di credito fondiario dispone che a norma dell’art. 41 co. 4, del d.lgs. n. 385/1993 l’aggiudicatario o l’assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare

nell'eventuale contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, versino entro 30 giorni dalla vendita definitiva direttamente alla banca (o al professionista delegato nel caso di incertezza sull'ammontare del credito per mancata comunicazione da parte dell'istituto di credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, con le conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. in caso di mancato versamento nel termine stabilito (dedotte preventivamente le spese e le competenze di procedura dovute al professionista, previa liquidazione da parte del G.E.); rammenta inoltre che ai sensi dell'art. 41 co.5 cit. l'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del G.E., nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino le rate scadute, gli accessori e le spese. Qualora il prezzo di aggiudicazione sia inferiore all'ammontare del credito fondiario, il professionista delegato provvederà a far versare dall'aggiudicatario (o a trattenere) un importo forfettariamente pari al 15% del suddetto prezzo per affrontare le spese in prededuzione che non siano state sostenute dal creditore fondiario (l'eventuale differenza rimanente dopo il soddisfacimento di tali spese verrà corrisposta al creditore fondiario).

Dispone che il credito fondiario comunichi tempestivamente al professionista delegato tutte le informazioni da questi richieste ed, in particolare, l'ammontare del residuo del credito, l'eventuale cessione dello stesso (con relativa pubblicazione sulla G.U. come per legge) il tipo di tasso e l'ammontare dello stesso, nonché il residuo del capitale da accollare.

Maggiori informazioni possono aversi consultando i siti www.portaleaste.com, www.tribunaledilucera.net, www.vendite-giudiziarie.net, rivolgendosi al Professionista Delegato presso il proprio studio in Lucera alla via Pellegrino n. 5, ovvero presso la **Pi + Di**, in Lucera alla Via Federico n. 11 (tel./fax 0881/53.05.50).

Lucera, 21 novembre 2012

Il professionista delegato

Dott. Urbano Alfredo Curci