

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 166/09 R.G.ES.IMM.
PROMOSSA DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

SI RENDE NOTO

che il giorno **giovedì 19 novembre 2015** ore **17.00** presso l'aula aste della società "Pi. & Di. Snc" in Lucera alla via Federico II n. 11, dinanzi al dr. *Ciro Maiellaro, professionista delegato*, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lucera, con ordinanza del 12 luglio 2010, si procederà alla **vendita senza incanto**. Fissa altresì fin d'ora, per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia esito positivo, la data di **giovedì 03 dicembre 2015** ore **17.00**, per la **vendita con incanto**. La vendita ha per oggetto gli immobili pignorati come descritti ed identificati, anche catastalmente e riguardo alla situazione urbanistico-edilizia, nella relazione tecnica a firma dell'esperto depositata in atti e qui espressamente richiamata in ogni sua parte.

La vendita ha per oggetto i seguenti beni immobili pignorati:

< LOTTO 1 >

Trattasi di immobile ubicato nel Comune di San Nicandro Garganico (FG), censito in catasto fabbricati al- Foglio 54 - P.Illa 1371 - Sub. 2 - Cat. A/3 - Cl.3 - Cons. 7 vani - Rendita € 281,99 - Via Botticelli, 11 - Piano 1-2-3; Piena proprietà.

L'immobile, ad uso abitativo, è costituito da appartamento disposto su più livelli, per una superficie complessiva di mq 184, ricevente accesso indipendente dal portoncino e scalinata segnati al civico 11 (undici) di via Botticelli. E' composto da ingresso, cucina, disimpegno, pranzo e ripostiglio in primo piano (mq 62,5), da due vani ed accessori di bagno e disimpegno in secondo piano (mq 62,5) e sovrastante sottotetto in terzo piano (mq 59) costituito da lavatoio, ripostiglio e terrazzo a livello. È, inoltre, corredato dagli impianti idrico e fognante indipendenti e privati, da impianto di riscaldamento autonomo a metano, sovrapposto a piano terra di altra unità immobiliare urbana confinante con detta via Botticelli, proprietà Poppa e proprietà di Leo salvo altri e migliori confini.

L'edificio, costruito in piena conformità alla licenza edilizia rilasciata dal Comune di Sannicandro in data 22/05/1971 prot. n. 62, è situato in zona semicentrale, ben collegato con il resto della città.

Prezzo base d'asta: € 26.072,00

Offerta in aumento: € 1.000,00

Modalità e condizioni generali di vendita

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta altresì dalla relazione tecnica dell'esperto d'ufficio depositata in atti e pubblicata sui siti www.portaleaste.com, www.tribunaledilucera.net, www.vendite-giudiziarie.it, 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 del 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 (art. 2922 c.c.). 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 qualsiasi 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; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile verrà disposta tramite decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, compreso il compenso a favore del professionista delegato per la cancellazione delle formalità ordinate con decreto di trasferimento.

Modalità di vendita senza incanto

Le offerte di acquisto, debitamente sottoscritte, dovranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente) **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno mercoledì 18 novembre 2015**, presso lo studio del *professionista delegato*, in Lucera (Fg), alla Via G. Vecchione, 27, in busta chiusa e a quest'ultimo indirizzate, il quale provvederà ad annotare sulla medesima il nome, previa identificazione, di chi materialmente effettua il deposito, la data in cui sarà espletata la vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

La busta dovrà contenere:

1) *domanda* in bollo da euro 16,00 e riportare:

a) *ove l'offerta è presentata da persona fisica:*

a1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), residenza e domicilio, stato civile, recapito telefonico e/o di posta elettronica certificata (pec) 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) *ove l'offerta è presentata in nome di società o ente, anche morale:*

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) *in entrambi i casi:*

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 indicazione dello stesso da parte dell'offerente;

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

c5) in ogni caso dovrà contenere la *dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale*. In mancanza le comunicazioni all'offerente saranno fatte in cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.);

Alla domanda dovrà essere allegata la seguente *documentazione*:

- qualora l'offerente sia persona fisica, fotocopia di un documento di identità, codice fiscale ed estratto dell'atto di matrimonio con indicazione del regime patrimoniale prescelto, o certificato di stato libero;
- qualora l'offerente sia una società o persona giuridica, certificato aggiornato attestante la vigenza e i poteri di rappresentanza, rilasciato dall'ufficio / ente competente, nonché documento di identità del legale rappresentante;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura speciale notarile;
- se trattasi 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 di verificare le condizioni di reciprocità

2) cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato (da inserire nella busta chiusa);

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

Saranno dichiarate **inefficaci** ex art. 571, co. 2, c.p.c.;

- le offerte pervenute **oltre il termine delle ore 12.00 del giorno mercoledì 18 novembre 2015;**
- le offerte **inferiori al prezzo base** indicato nel presente avviso di vendita;
- le offerte **non accompagnate da cauzione** prestata con le modalità suindicate e in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto dall'offerente.

Il bene è senz'altro aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia superiore di un quinto (1/5) 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 (vendita all'incanto) 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, la stessa verrà accolta, se non vi è il dissenso del creditore precedente.

Ove presenti più offerte valide, si procederà a gara tra i proponenti e alla successiva definitiva aggiudicazione sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto (a partire dal prezzo minimo indicato in sede di gara dal professionista delegato). 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 c.p.c. (il consenso del creditore precedente per un'offerta di valore inferiore al ridetto quinto). In difetto, si procederà all'incanto ai sensi dell'art. 576 c.p.c. come di seguito specificato e nei termini prefissati nel presente avviso.

L'aggiudicatario, entro il termine dallo stesso fissato nell'offerta di acquisto ovvero **entro e non oltre 60 giorni** dall'aggiudicazione in sede di vendita – 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 presso lo Studio del medesimo, negli orari e nei giorni di apertura al pubblico.

Nello stesso termine dovrà, da parte del medesimo, essere eseguito un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese di trasferimento, nella misura che sarà indicata dallo stesso professionista delegato dopo l'aggiudicazione, oltre a dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali (es. prima casa). In caso d'inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

Modalità di vendita con incanto

Ove ricorrano i casi previsti dall'art. 569, terzo comma, c.p.c., facendo salvo quanto già indicato tra le < modalità e condizioni generali di vendita >, si procederà all'esperimento della procedura di vendita con incanto.

Il prezzo base d'asta è quello riportato a seguito della descrizione del lotto; è ammissibile la seguente **offerta in aumento: euro 1.000,00 (cinquecento/00)**;

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 ubicato in Lucera, alla via G.Vecchione, 27, unitamente alla apposita domanda di partecipazione all'asta, in busta chiusa, in bollo, **entro e non oltre le ore 19.00 di mercoledì 2 dicembre 2015**.

L'aggiudicatario definitivo dovrà versare entro e non oltre 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 dallo stesso professionista delegato, oltre alla eventuale dichiarazione che 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, di data non anteriore a tre mesi, dai quali risulti 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 il professionista delegato con le modalità stabilite per l'incanto, innanzi descritte, ed in particolare: prestazione della cauzione, non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione raggiunto nel primo incanto, maggiorato di 1/5, mediante il deposito di assegno circolare non trasferibile, intestato al medesimo professionista delegato.

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, a tal 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 il proprio studio, negli orari di apertura al pubblico dell'ufficio.

In caso di credito fondiario, 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, sono tenuti a versare 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, purché 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, inoltre, che il creditore 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, il piano di ammortamento del credito, le rate scadute ed insolute con distinzione tra sorte capitale e interesse, nonché il residuo del capitale da accollare. Per tutto quanto non qui previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

La partecipazione alla suddetta vendita immobiliare presuppone la conoscenza integrale della correlata ordinanza di vendita unitamente alla perizia di stima, ai quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- affissione per tre giorni consecutivi nell'albo del Tribunale di Foggia;
- pubblicazione di un estratto sul quotidiano "La Gazzetta del Mezzogiorno" – inserto Gazzetta Affari;
- affissione di n. 20 manifesti murali dell'avviso di vendita nel Comune in cui si trova l'immobile;
- pubblicazione dell'avviso, dell'ordinanza e della relazione dell'esperto (corredata delle fotografie allegate) sui seguenti portali d'asta dedicati a cui si fa rinvio per una più approfondita consultazione: www.portaleaste.com, www.tribunaledilucera.net, www.vendite-giudiziarie.net.

Per ulteriori informazioni, ci si potrà rivolgere direttamente al professionista delegato dr. Ciro Maiellaro presso il suo studio sito in Lucera (FG) alla via G. Vecchione, 27 previo contatto telefonico (tel. 347 4814910).

Lucera, 20 settembre 2015

*Il professionista delegato
dr. Ciro Maiellaro*

RELATA DI NOTIFICA. Ad istanza del dott. **Ciro Maiellaro**, nella qualità in atti, io sottoscritto **Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. - UFFICI NOTIFICAZIONI ESECUZIONI E PROTESTI** presso il Tribunale di Foggia, certifico di aver oggi notificato copia dell'antescritto atto a:

1. **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** (creditore procedente) in persona del legale rappresentante e per detto al procuratore e difensore costituito in atti **avv. Massimiliano D'ARCANGELO**, con domicilio eletto presso lo **Studio Legale Associato D'Arcangelo-Merlicco, P.zza U. Giordano n.c. 13/C, 71121 Foggia (FG)**, ivi recandomi e consegnandone copia conforme all'originale a

2. **SANTUCCI Giuseppe** (debitore) con domicilio eletto presso la propria residenza in San Nicandro Garganico, inviandone copia conforme all'originale direttamente al suo domicilio in **Via Botticelli, n.c. 11, c.a.p. 71015 – San Nicandro Garganico (FG)**, in plico raccomandato postale, come per legge

3. **SCIRTUICCHIO Incoronata** (debitore) con domicilio eletto presso la propria residenza in San Nicandro Garganico, inviandone copia conforme all'originale direttamente al suo domicilio in **Via Botticelli, n.c. 11, c.a.p. 71015 – San Nicandro Garganico (FG)**, in plico raccomandato postale, come per legge

Altra copia per affissione nell'Albo del Tribunale di Foggia