

# TRIBUNALE DI FOGGIA

## AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE

Procedura esecutiva n. **201/11 R.G. ES. IMM.** promossa da **BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A R.L.**

### SI RENDE NOTO

che il giorno **16 DICEMBRE 2015**, presso l'aula aste **Pi + Di** in Lucera (FG) alla via Federico II n. 11, alle ore **16.00**, dinanzi all'avv. **PIERO ANTONIO DI PIERNO**, professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale, Dott.ssa Giulia Stano con ordinanza del 4 Luglio 2013, si procederà alla **vendita senza incanto** degli immobili di seguito descritti.

### LOTTO 1

*Piena proprietà dell'immobile adibito ad uso abitativo sito nel Comune di **SERRACAPRIOLA** (FG) alla Via Lombardia n. 5, avente accesso indipendente da un portone a livello strada situato in corrispondenza del predetto civico, e composto da un primo e secondo piano fuori terra, e con superficie totale commerciale di 151,69 mq.; confini con proprietà Calluro salvo altri.*

*Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Serracapriola (FG) al foglio 26, p.lla 864 (ex 226), sub. 6, P.T.-1-2, cat. A/3, classe 2, vani 7,5, R.C. € 484,18, in Ditta al debitore esecutato per la quota di 1/1.*

*Sul predetto immobile risulta costituito un diritto di abitazione in favore di due soggetti diversi dal debitore esecutato, in ragione di ½ ciascuno, nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Lucera del 19.05.2010 trascritto presso l'Ufficio di Lucera dell'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare l'8.11.2010 ai nn. 9135 di R.G. e 6717 di R.P..*

*Tuttavia, il suddetto diritto di abitazione, poiché trascritto in data posteriore alla costituzione di ipoteca volontaria in favore del creditore procedente, a rogito del Dott. Matteo Torelli da Sannicandro Garganico del 28.03.2006 Rep. N. 36596/11859, iscritta presso l'Ufficio di Lucera dell'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno 6.04.2006 ai nn. 2685 di R.G. e 467 di R.P., non è opponibile alla procedura, e ciò ai sensi e per gli effetti dell'art. 2812, commi 1° e 2° c.c..*

*Si precisa che il predetto immobile è oggetto:*

*- di difformità edilizie interne sanabili, il cui costo preventivato dal Consulente Tecnico d'Ufficio, Arch. Geremia Costantino, è pari ad € 516,00 per sanzione pecuniaria, oltre ad € 500,00 per spese tecniche;*

*- di difformità catastali conseguenti alle predette difformità edilizie, per effetto delle quali risulta necessario aggiornare le relative schede catastali con un costo preventivato dal medesimo C.T.U. pari ad € 50,00 per diritti ed € 300,00 per spese tecniche;*

*il tutto, per complessivi € 1.366,00, salvo errori e/o omissioni.*

*Pertanto, in merito alla determinazione del prezzo base d'asta, si precisa che dal valore di mercato degli immobili (€ 125.902,00) sono stati detratti i predetti oneri da sostenere preventivati per l'istruzione delle pratiche atte a regolarizzare le predette difformità urbanistico-edilizie e catastali (€ 1.366,00).*

*Si rinvia alla C.T.U. in ordine agli ulteriori vincoli, diversi da quelli di cui sopra, che resteranno a carico dell'acquirente.*

*Si precisa, inoltre, che l'immobile dispone di certificazione energetica attestante le relative prestazione e caratteristiche, e che anche per tale aspetto si rimanda alla medesima relazione tecnica redatta dal C.T.U..*

Prezzo base d'asta: **€ 70.052,00**

aumento minimo: **€ 1.000,00**

## **LOTTO 2**

*Piena proprietà dell'immobile adibito ad uso artigianale sito nel Comune di **SERRACAPRIOLA** (FG) alla Via Lombardia n. 1-3, interamente ubicato a piano terra, ed avente accessi dai predetti civici e da altri due ingressi posti, l'uno sul lato corto del fabbricato prospiciente su Vico Lombardia, e l'altro sul lato posteriore del fabbricato, e con superficie totale commerciale di 77,85 mq.; confini con proprietà Calluro salvo altri.*

*Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Serracapriola (FG) al foglio 26, p.lla 864 (ex 226), sub. 5, P.T., cat. C/3, classe 3, consistenza 59,00 mq., R.C. € 252,91, in Ditta al debitore esecutato per la quota di 1/1.*

*Si rinvia alla C.T.U. in ordine ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.*

*Si precisa, inoltre, che l'immobile dispone di certificazione energetica attestante le relative prestazione e caratteristiche, e che anche per tale aspetto si rimanda alla medesima relazione tecnica redatta dal C.T.U..*

Prezzo base d'asta: **€ 45.981,00**

aumento minimo: **€ 500,00**

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.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.vendite-giudiziarie.net](http://www.vendite-giudiziarie.net) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.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. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile verrà disposta col decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo.

Ogni onere tributario e/o fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, compreso il compenso a favore del professionista delegato per le cancellazioni delle formalità che gravano sul decreto di trasferimento.

#### **MODALITÀ DI VENDITA**

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 15 dicembre 2015**, presso lo studio del professionista delegato sito in Lucera (FG) alla Via Firenze n. 38, in busta chiusa indirizzata al professionista delegato. Nessuna altra indicazione - nè numero o nome della procedura, nè il bene per cui è stata fatta l'offerta, nè ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

La busta dovrà contenere:

1) domanda in bollo da € 16,00, contenente l'offerta, e riportare:

a) ove presentata da persona fisica:

a1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita Iva, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico e/o di posta elettronica semplice o certificata 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 presentata a 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 specificazione dello stesso da parte dell'offerente;

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

c5) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, con espresso avviso che, in difetto, le comunicazioni saranno fatte all'offerente 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 società, persona giuridica o ente, anche morale, certificato aggiornato attestante la vigenza e i poteri di rappresentanza, rilasciato dall'ufficio competente di data non anteriore ai tre mesi, nonché documento di identità del legale rappresentante;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura;
- in caso 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;
- cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato avv. Piero Antonio di Pierno (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 c.p.c.:

- le offerte pervenute oltre il termine delle **ore 12.00** del giorno **15 dicembre 2015**;
- le offerte inferiori di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità su indicate.

Il bene è senz'altro aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia pari o superiore 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 inferiore rispetto al prezzo base dell'immobile indicato nel presente avviso, ma con riduzione dello stesso in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$  del medesimo prezzo base, essa potrà essere accolta sempre che non vi sia il dissenso del creditore procedente, e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

Ove presenti più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a quello che tra gli offerenti avrà effettuato il rilancio più alto, pari al prezzo minimo indicato in sede di gara dal professionista delegato.

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, sempre che non vi sia il dissenso del creditore procedente, a favore del miglior offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che avrà presentato l'offerta per primo. Ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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 sempre al professionista delegato, da depositare nel predetto 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.

È fatto onere alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti di presenziare alla vendita senza incanto, per eventuali osservazioni in ordine all'offerta.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 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 del medesimo in Lucera (FG) alla Via Firenze n. 38, negli orari di apertura al pubblico dell'ufficio.

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., ed è sottoposto alle relative conseguenze di legge.

In caso di credito fondiario, dispone che a norma dell'art. 41 co. 4, del d.lgs. n. 385/1993 l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nell'eventuale contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, versi entro 60 giorni dall'aggiudicazione provvisoria 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. per il 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 può 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, paghi 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 e, 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 applicato e l'ammontare dello stesso, nonché il residuo del capitale da accollarsi.

Qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore all'ammontare del credito fondiario, l'aggiudicatario deve versare al professionista la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto versato all'istituto di credito, il tutto 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 -, al netto della cauzione del 10%

versata, e ciò a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato sempre al professionista delegato da depositare nel predetto 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.

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 il professionista delegato.

Quando ricorrono giustificati motivi, il Giudice dell'Esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a 12 (dodici) mesi. Il Giudice provvede ai sensi dell'art. 576 c.p.c. solo quando ritiene probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.

Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

La partecipazione alle vendite presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, ai quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

Maggiori informazioni possono aversi:

- consultando i siti [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.vendite-giudiziarie.net](http://www.vendite-giudiziarie.net) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), presso i quali, in particolare, saranno fra l'altro disponibili: l'elaborato peritale, l'ordinanza di delega ed il presente avviso di vendita;
- rivolgendosi allo scrivente professionista delegato presso il proprio studio in Lucera (FG) alla Via Firenze n. 38 (tel. e fax 0881.529996 - cell. 335.6583024 - indirizzo e-mail: [avvpiero.dipierno@tiscali.it](mailto:avvpiero.dipierno@tiscali.it) - indirizzo pec: [dipierno.pieroantonio@avvocatilucera.legalmail.it](mailto:dipierno.pieroantonio@avvocatilucera.legalmail.it) - ovvero presso gli uffici Pi + Di in Lucera (FG) alla via Federico II n. 11).

Lucera, 22 SETTEMBRE 2015

Il professionista delegato  
avv. *PIERO ANTONIO DI PIERNO*