

**Avv. Iolanda Abate
Via Matteotti n.4
71100 Foggia
0881/724082**

**TRIBUNALE DI FOGGIA
Procedura Esecutiva n.80000235/2010 R.G.E.
Promossa da
Banca Popolare di Milano s.p.a.**

AVVISO DI VENDITA

L'avv. Iolanda Abate, quale professionista delegata alla vendita, ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., con l'ordinanza emessa in data 18/11/2014, comunicata il 25/11/2014 ed integrata con il provvedimento emesso all'udienza del 07/02/2017 emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dott.ssa Filomena Mari,

Avvisa

Che il giorno **12 settembre 2017** alle ore 16,00, presso gli uffici della società Pi & Di. S.n.c. in Lucera alla Via Federico II n.11, dinanzi alla sottoscritta professionista delegata si procederà alla vendita degli immobili di seguito descritti.

La vendita ha per oggetto gli immobili come pignorati e descritti nella perizia depositata nella cancelleria delle esecuzioni in data 25/10/2013 dall' ing. Francesco Paolo Padalino e, precisamente:

LOTTO UNO

- Locale adibito a bar-ristorante, denominato "IL TRAPPETO-CANTINA", posto al piano terra, di un fabbricato sito nel centro storico di Vico del Gargano, alla via Casale n. 168. Il locale si sviluppa al piano terra all'interno di una suggestiva e storica struttura, originariamente adibita a frantoio (sin dal 1200, quale frantoio baronale), ed opportunamente ristrutturata (con finiture di estrema eleganza), in relazione alla specifica destinazione d'uso di ristorazione e degustazione, su una superficie di circa 261mq. Il locale si compone di diversi ambienti, tra loro concamerati, ove trovano collocazione i tavoli e le sedute per i fruitori del locale; cucina; locali per i servizi igienici (wc uomini, wc donne, wc disabili); angolo cottura; una cantinola; un'area soppalcata, sfruttata per la collocazione di ulteriori posti a sedere per una superficie commerciale complessiva dell'immobile pari a circa 310,67 m2. rispetto all'individuazione catastale riportata nell'atto di pignoramento.

Si precisa che, rispetto all'individuazione catastale riportata nell'atto di pignoramento immobiliare (f. 63 p.lla 999/5, p.lla 1000/9, p.lla 1002/5 e p.lla 1005/5), i detti dati identificativi, allo stato attuale, hanno subito delle variazioni immobiliare originando le seguenti nuove particelle:

- particella 1005 sub. 5 del foglio 63, con graffate:
- particella 1901 sub. 18 del foglio 63
- particella 1901 sub. 19 del foglio 63
- particella 1901 sub. 20 del foglio 63

L'immobile confina con via Casale (per due lati), con altra ditta ad est, e con terrapieno a sud.

Il suddescritto immobile è oggetto di un contratto precario oneroso immobiliare stipulato in data 01/05/2015 in data 01/05/2015, e registrato presso l'Ufficio del Registro di Lucera il 06/05/2015 al n.579/3 con validità sino all'aggiudicazione definitiva.

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica.

La custodia giudiziale del suddescritto immobile è affidata al sottoscritto professionista delegato.

Prezzo base d'asta: € 305.733,75

Offerta minima: € 229.300,31.

LOTTO DUE

- Locale ad uso cucina laboratorio artigianale posto al piano terra, di un fabbricato sito nel centro storico del comune di Vico del Gargano, alla via Casale n. 103. Il locale si compone di due ambienti tra loro comunicanti, con accesso dalla via Casale, di cui, il primo, adibito a cucina laboratorio, e, il secondo, a magazzino, per una superficie commerciale complessiva pari a circa 32,71 m2.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati al foglio 63, particella 1013 sub.3 e confina con Via Casale (per due lati), a sud-ovest, con altra ditta, e a sud-est, pure con altra ditta.

Il suddescritto immobile è oggetto di un contratto precario oneroso immobiliare stipulato in data 01/05/2015 e registrato presso l'Ufficio del Registro di Lucera il 06/05/2015 al n.579/3 con validità sino all'aggiudicazione definitiva.

L'immobile è privo del certificato di prestazione energetica

La custodia giudiziale del suddescritto immobile è affidata al sottoscritto professionista delegato.

Prezzo base d'asta: € 23.073,75.

Offerta minima in aumento: € 17.305,31.

LOTTO TRE

- Locale ad uso negozio di prodotti tipici posto al piano terra, di un fabbricato sito nel centro storico del comune di Vico del Gargano, alla via Casale n. 146. Il locale si compone di un unico ambiente di circa 18mq, con annessa nicchia in roccia di circa 3mq, oltre ad una cisterna interrata, rivestita in pietra squadrata, di profondità pari a circa 3 mt, accessibile attraverso una scalinata interna, realizzata con gradevoli rifiniture che ben si coniugano con la foggia storica delle strutture; per una superficie commerciale complessiva pari a circa 32,60m2.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati al foglio 63, particella 1096 sub.5 e confina con terrapieno, per due lati, con la Via Casale a sud-ovest e con altra ditta a nord-ovest.

Il suddescritto immobile è oggetto di un contratto precario oneroso immobiliare stipulato in data 01/05/2015 e registrato presso l'Ufficio del Registro di Lucera il 06/05/2015 al n.579/3 con validità sino all'aggiudicazione definitiva.

L'immobile è privo del certificato di prestazione energetica.

La custodia giudiziale del suddescritto immobile è affidata al sottoscritto professionista delegato.

Prezzo base d'asta: € 25.416,00.

Offerta minima: € 19.062,00

LOTTO QUATTRO:

Locale adibito a bar-gelateria pizzeria e braceria, denominato "ORTO DEL CONTE", posto al piano terra, nel centro storico di Vico del Gargano, in località Casale, alla via Stefanelli snc. Il locale si sviluppa al piano terra all'interno di una suggestiva e storica struttura, perimetrata, su un lato, dalla cinta muraria del centro storico; l'immobile, particolarmente curato nei particolari architettonici, si compone di un manufatto aperto su tre lati, adibito alla somministrazione di bevande e cibo ai fruitori del locale, magazzini e depositi al piano interrato, cui si accede attraverso una scalinata interna; servizi igienici, al piano interrato e di un'ampia area pertinenziale, scoperta, tutta pavimentata con lastroni di pietra, e delimitata, da un lato, dalla cinta muraria, e dall'altro, da un pregevole muro a secco.

Il locale, per le sue peculiarità ambientali ed architettoniche, ben si presta sia a destinazioni gastronomiche che a fruizioni in ambiti culturali, musicali e museali.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, e si estende su una superficie complessiva di circa 274mq.

L'immobile è identificato al Catasto Terreni e Fabbricati con foglio 63, particella 1896 e confina con via Stefanelli (da cui riceve accesso), con le particelle 1664 e 1665, a sud-ovest, con la particella 1581 a sudest, e con le particelle 1586 e 1587, a nord-est.

Si precisa che, rispetto all'individuazione catastale riportata nell'atto di pignoramento immobiliare (f. 63 p.lla 1584, e p.lla 1585), i detti dati identificativi, allo stato attuale, hanno subito delle variazioni, originando la seguente nuova:
particella 1896 del foglio 63.

L'immobile è oggetto di un contratto precario oneroso immobiliare stipulato in data 01/05/2015 e registrato presso l'Ufficio del Registro di Lucera il 06/05/2015 al n.579/3 con validità sino all'aggiudicazione definitiva.

L'immobile è privo del certificato di prestazione energetica.

La custodia giudiziale del suddescritto immobile è affidata al sottoscritto professionista delegato.

Prezzo base d'asta: € 210.000,00.

Offerta minima: € 157.500,00.

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 così come risulta, altresì, dalla relazione dell'esperto d'ufficio depositata in atti e pubblicata, unitamente al presente avviso di vendita, sui seguenti portali: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net e sul sito www.tribunaledifoggia.ite www.vendite-giudiziarie.net.

La vendita è a corpo e non a misura per cui eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata, inoltre, 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, 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. In particolare, eventuali domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento resteranno a carico dell'acquirente.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali nonché le spese per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli) sono a carico dell'acquirente; 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 fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario compreso il compenso a favore del professionista delegato per le cancellazioni delle formalità gravanti sugli immobili trasferiti.

Gli eventuali oneri ai sensi della normativa urbanistica vigente saranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si appartengono ai proprietari anche in relazione alla legge n.47/1985 e successive modificazioni e integrazioni e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari e dalla relazione di stima in atti.

Modalità di vendita.

Le offerte di acquisto, debitamente sottoscritte, dovranno essere depositate (anche da persona diversa dall'offerente) **presso lo studio dell'avv. Iolanda Abate alla via Matteotti n.4 in Foggia entro e non oltre le ore 12,00 del 11 settembre 2017**, in busta chiusa, indirizzata a quest'ultima. All'esterno della busta dovrà, a pena di esclusione, essere indicato un motto od uno pseudonimo dell'offerente che consenta a lui solo di

riconoscerla con la data della vendita ed il nome del professionista delegato. 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.

L'offerta, in bollo da € 16,00, dovrà contenere:

1) 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 presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara.

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

3) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo dell'offerta minima indicato nel presente avviso di vendita a pena di esclusione;

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

5) la dichiarazione di residenza o la elezione di domicilio nel Comune di Foggia; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso lo studio del professionista delegato.

6) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Con l'offerta dovrà allegata la seguente documentazione:

se persona fisica: fotocopia di un documento d'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 delle persone giuridiche, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità del/dei legali rappresentanti;

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

in caso di procuratore legale che presenti offerta per persona da nominare: la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella richiesta di acquisto;

in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea: certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità.

Inoltre, con l'offerta dovrà essere effettuato, a titolo di cauzione, il deposito di un assegno circolare non trasferibile intestato all'avv. Iolanda Abate (da inserire nella busta chiusa) per un importo pari al 10% del prezzo offerto.

Saranno dichiarate inefficaci ex art. 571, comma 2, c.p.c.:

1) le offerte pervenute oltre il termine delle ore 12,00 del 11 settembre 2017;

2) le offerte che indicano il prezzo di acquisto inferiore al prezzo dell'offerta minima determinato nel presente avviso di vendita;

3) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità suindicate;

4) le offerte che prevedono il termine per il versamento del saldo prezzo superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

L'offerta presentata è irrevocabile salvo il Giudice ordini l'incanto e siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base come determinato nel presente avviso di vendita la stessa è senz'altro accolta anche in caso di mancata sua presentazione al giorno fissato per valutare le offerte (se non dovesse versare il prezzo indicato perderà la cauzione).

Qualora sia presentata una sola offerta ed il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita ma in misura non superiore ad un quarto (pari cioè

all'offerta minima pure indicata), si può dar luogo alla vendita quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.

Se vi sono più offerte, anche nel caso in cui un offerta sia pari al prezzo base e l'altra o le altre siano pari all'offerta minima, si procederà ad una gara tra gli offerenti sull'offerta più alta con il sistema dei rilanci minimi entro i tre minuti.

che non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

La gara sarà considerata chiusa quando saranno trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci; quanto al tempo del pagamento del prezzo la persona che risulterà aggiudicataria dopo la gara, dovrà conformarsi alle condizioni indicate nella migliore offerta.

Il mancato versamento anche di una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine dà luogo alla perdita, a titolo di multa, delle rate già versate con decadenza dall'aggiudicazione.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo con assegno circolare intestato all'avv. Iolanda Abate, da depositare nello studio della medesima, sottoscritta professionista delegata e nel termine indicato nell'offerta presentata ovvero, in caso di mancata o erronea indicazione del termine, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** e detratto l'acconto versato. Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma pari a 1/5 del prezzo di aggiudicazione per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione con l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

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. n. 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 l'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, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché, 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).E' fatto onere alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti di presenziare alla vendita senza incanto per eventuali osservazioni in ordine all'offerta.

Il mancato versamento, nel termine stabilito, di quanto dovuto comporta a norma dell'art.587 c.p.c. la revoca dell'aggiudicazione e la perdita delle somme versate a titolo di cauzione.

Ogni creditore potrà presentare istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e segg. c.p.c..

Se sono state depositate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c. e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione anche a seguito di gara oppure il prezzo indicato nella miglior offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso, si procede all'assegnazione e non alla vendita.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Tra un'offerta pari al valore base d'asta ed un'istanza di assegnazione, che a norma del novellato art.589 c.p.c. deve essere pari al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, dovrà darsi corso alla vendita.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato a chi tra gli offerenti abbia formulato l'offerta più alta; a parità di prezzo, sarà preferito chi abbia formulato l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo. Rimane fermo il principio che nel caso in cui le parti hanno presentato l'offerta non aderiscono alla gara e la migliore offerta sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita prevarrà sulla vendita l'istanza di assegnazione eventualmente presentata.

L'aggiudicatario interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto dell'aggiudicazione potrà rivolgersi agli istituti di credito il cui elenco completo, è disponibile presso lo studio della sottoscritta professionista delegata.

E' fatto onere alle parti (creditori procedenti, creditori intervenuti e debitori) di presenziare alla suindicata vendita.

Maggiori informazioni possono aversi rivolgendosi presso lo studio dell'avv. Iolanda Abate Via Matteotti n.4 Foggia -0881/724082; cell.3498813524.

Tutte le altre attività che, a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c., avrebbero dovuto essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso lo studio dell'avv. Iolanda Abate Via Matteotti n.4

Foggia, lì 02 maggio 2017.

Avv. Iolanda Abate