
TRIBUNALE DI FOGGIA
EX ARTICOLAZIONE TERRITORIALE DI LUCERA

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
PROCEDURE ESECUTIVE n° 80000210/2011 - 264/2011 e
420/2019 riunite R.G.Es.

L'Avv. Maria Assunta Di Giovine, delegato ex art. 591 bis c.p.c. alle operazioni di vendita, con Ordinanza del 21 novembre 2014, per le intestate procedure esecutive riunite.

RENDE NOTO

che il giorno **21 luglio 2022**, alle ore **18,00 e ss.** avrà luogo, presso il proprio Studio Legale, sito in Lucera, alla Via dei Giardini n° 17 e dinanzi a se, la vendita **SENZA INCANTO** degli immobili di cui ai Lotti di seguito descritti.

1) DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO 3 – per la quota di 1000/1000 della piena proprietà:

composto da due unità immobiliari –

- appartamento per civile abitazione in 1° P. nel centro urbano di Apricena (FG) alla Via Cavour n° 4;

- locale in PT adibito a garage-tavernetta alla medesima Via Cavour, civico 6.

L'appartamento in 1° P. è ubicato in un fabbricato di maggior consistenza di vecchia costruzione e risulta allo stato completamente ristrutturato per la realizzazione di lavori di manutenzione con rifacimento delle rifiniture interne ed esterne, che lo hanno reso idoneo all'uso abitativo rispetto alle scarse condizioni manutentive e allo stato di abbandono in cui era stato descritto all'epoca della prima valutazione di c.t.u. del 2012, come riportato in perizia integrativa cui si rinvia. Di tali interventi tuttavia, non sono state reperite le autorizzazioni amm.ve, ragione per la quale al prezzo base d'asta è stata applicata una riduzione per i necessari interventi di ripristino e quanto necessario per la sanatoria urbanistica delle opere realizzate senza titolo abilitativo.

L'accesso all'immobile avviene dal portoncino in P.T. su via Cavour al civico 4 da cui tramite una scalinata indipendente, si accede al piano ove è ubicato l'appartamento. In particolare vi è un disimpegno da cui si accede ai diversi vani formati da 2 wc e da 3 camere. La cucina-soggiorno è dotata di balcone con affaccio sulla strada di accesso, mentre la camera da letto matrimoniale è dotata di un balconcino con affaccio su cortile interno.

Da un piccolo e distinto vano collocato nella cucina si accede tramite una scalinata al vano tecnico, in cui sono stati realizzati lavori di rifacimento senza variazioni nel volume tecnico del sottotetto.

Si segnala infine, che nel vano adibito attualmente a cucina pranzo, vi è apertura di un varco di collegamento con l'immobile inserito nel Lotto 5 di seguito descritto, reso in tal modo comunicante.

Anche il locale garage in PT è stato interessato dai lavori di manutenzione con rifacimento delle rifiniture interne ed esterne rispetto alle condizioni manutentive in cui era all'epoca della prima perizia del 2012, reso fruibile e abitabile ed allo stato adibito a garage-tavernetta.

Dal punto di vista catastale la situazione è variata per il locale garage, essendo stata aggiornata alla reale destinazione come locale box (C/6 = autorimesse e box) rispetto alla precedente relazione di perizia del 2012 (A/6 = abitazione rurale).

CATASTALMENTE: riportato al C. F. del Comune di Apricena al F. 39, p.lla 693 sub. 4, cat. A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani – R.C. € 302,13 – sup. comm. mq 107,73;

- F. 39, p.lla 693 sub. 9 (ex sub 5), cat. C/6, classe 2, consistenza 2 vani – R.C. € 223,11 – sup. comm. mq 73,75.

Per la disciplina sul risparmio energetico, si informa che vi è agli atti attestazione di certificazione energetica, con individuazione dell'edificio nella classe energetica "C".

L'immobile è in custodia alla Professionista delegata ed occupato per abitazione dalla parte esecutata.

PREZZO BASE STABILITO: € 55.000,00;

OFFERTA MINIMA: € 41.250,00.

Tutto meglio descritto nella prima Relazione dell'Esperto d'ufficio, Ing. Michele Festa e successiva perizia integrativa depositata agli atti e pubblicata su: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.venditegiudiziarie.net e www.tribunale.foggia.it, nonché nella documentazione ipocatastale e certificazione notarile disponibile, come per ogni necessario chiarimento presso la Professionista delegata, ai riferimenti di recapito indicati in intestazione e nella sezione finale del presente avviso 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 nella pubblicata Relazione dell'Esperto d'ufficio, dai certificati catastali ed ipotecari.

La vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; 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, per l'appunto, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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, sicché eventuali formalità pregiudizievoli esistenti saranno cancellate con il decreto di trasferimento a cura della Professionista delegata e spese a carico dell'aggiudicatario.

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

E' altresì a carico dell'aggiudicatario, parte del compenso dovuto alla Professionista delegata, così come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., nell'ammontare che sarà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione. Il provvedimento di liquidazione del compenso costituisce titolo esecutivo.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di trascrizione e quindi di efficacia del decreto di trasferimento.

2) CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Per ciò che attiene propriamente, alla vendita senza incanto, la delegata Professionista, informa per tutto quanto segue.

Le offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate munite di marca da bollo di € 16,00 (anche da persona diversa dall'offerente) **entro le ore 12,00 del giorno precedente la disposta seduta di vendita, ovvero entro il giorno 20 luglio 2022**, presso l'indicato Studio Legale ed in busta chiusa, sulla quale potrà essere apposto un eventuale pseudonimo o una sigla di fantasia, che consenta all'offerente di identificare la propria busta in sede di apertura. 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, dovrà essere apposta sulla busta.

Si avvisa altresì, che non saranno accettate le offerte trasmesse a mezzo telefax o posta elettronica.

L'offerta, dovrà riportare:

I. se presentata da persona fisica:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, attività, codice fiscale, 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**), con accluso copie fotostatiche di identificazione e del tesserino di codice fiscale, il quale dovrà altresì presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara.
- b) Dovrà essere fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale ai sensi dell'art. 571 comma c.p.c. Gli avvocati possono fare offerte anche per persona da nominare ex art. 579 ultimo comma c.p.c. dichiarandolo espressamente nella formulazione dell'offerta.
- c) Ove si tratti di offerente coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In sede di vendita, dovrà altresì prodursi un certificato del Comune presso il quale il matrimonio fu celebrato e registrato, attestante il regime patrimoniale della famiglia; ovvero certificato di stato libero.
- d) se si tratti di offerente minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da prodursi all'udienza di vendita;
- e) se persona interdetta, inabilitata o nella impossibilità, anche parziale o temporanea di provvedere ai propri interessi, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, curatore o amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare, da prodursi all'udienza di vendita.

II. ove presentata a nome di società o ente, anche morale

- a) dovranno essere indicati i dati identificativi, inclusa la Partita IVA o il Codice Fiscale della società; i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante.

III. In entrambi i casi, dovranno essere indicati:

- a) la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio, in mancanza le comunicazioni saranno fatte all'offerente in Cancelleria (art. 174 disp. Att. c.p.c.).
- b) i dati identificativi del bene;

- c) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base d'asta indicato, a pena di esclusione;
 - d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- IV. 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 dalla fissata vendita, dal quale risultino l'attuale capacità dell'ente e le persone investite dei poteri di rappresentanza legale.
- V. Con l'offerta dovrà essere effettuato il deposito di un A.C. non trasferibile, intestato al Tribunale di Foggia procedura esecutiva 80000210/2011, da inserire nella busta chiusa, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente.
- VI. L'offerta presentata è irrevocabile per la durata di 120 giorni dalla presentazione e tenendo conto del disposto di cui all'art. 571, comma 3 c.p.c.
- Saranno dichiarate inefficaci ex art. 571 comma 2 c.p.c.:
- le offerte pervenute oltre il termine **delle ore 12,00 del giorno 20 luglio 2022**;
 - le offerte inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, ovvero se inferiore all'offerta minima indicata;
 - le offerte non accompagnate dalla cauzione e nelle modalità su indicate.
- VII. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto o da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti, che ciascuno intende acquistare.
- VIII. Le buste chiuse saranno aperte **il giorno 21 luglio 2022**, presso l'indicato Studio della scrivente Professionista Delegata, cui hanno diritto di partecipare gli offerenti, il creditore procedente, il debitore esecutato, i creditori intervenuti ed i creditori iscritti non intervenuti.
- IX. E' fatto onere alle parti di presenziare alla vendita senza incanto, per eventuali osservazioni in ordine all'offerta.

AGGIUDICAZIONE:

Nel caso di unico offerente, l'offerta dà diritto all'acquisto del bene se è pari o superiore al valore dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, anche in caso di mancata, sua presentazione nel giorno fissato per valutare le offerte. Qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base indicato si riserva la facoltà di non aggiudicare, su valutazione ai sensi del comma 3 dell'art. 572 c.p.c.

L'Avvocato che sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare nei tre gg. consecutivi all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, mediante atto scritto ricevuto dalla scrivente Professionista delegata, depositando contestualmente la procura speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dal notaio, in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome dell'Avvocato, per il combinato disposto di cui agli artt. 1402 e 1405 c.c. e art. 583 c.p.c.

Si precisa altresì, che ove la persona da nominare sia persona fisica occorrerà fornire le indicazioni prescritte alle lettere a), c), d), e) corredata della documentazione d'identificazione e codice fiscale, nonché se persona fisica coniugata, del certificato di matrimonio o

autocertificazione corrispondente, con precisazione se vi è richiesta di applicazione delle agevolazioni normativamente previste; se trattasi di società, occorrerà produrre idoneo certificato di vigenza di data non anteriore a tre mesi, da cui risultino l'attuale capacità dell'ente e le persone investite della rappresentanza legale corredata di copia del documento d'identità del legale rapp.te e correlativo codice fiscale.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato, a chi avrà effettuato il rilancio più alto (pari al prezzo minimo indicato in sede di gara). Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore 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, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima risulta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e tempi del pagamento, nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Eventuali istanze di assegnazione saranno ammissibili, soltanto nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, per mancanza di offerte e dovranno essere depositate **nel termine di 10 gg. prima della data fissata per la vendita**, seguendo le modalità indicate dall'art. 589 c.p.c.

MODALITA' E TERMINI DI PAGAMENTO:

Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, ovvero in caso di mancata indicazione del termine entro e non oltre il termine massimo di 120 gg. dalla data dell'aggiudicazione, detratto l'acconto versato, pena la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita della cauzione prestata a titolo di multa, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c. Nello stesso termine, dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese di trasferimento della proprietà, nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione dal Professionista delegato, oltre alla dichiarazione specifica, ove intenda godere di agevolazioni fiscali (come ad es. per prima casa).

I versamenti dovranno essere effettuati alla delegata Professionista, a mezzo A.C. non trasferibili, intestati al Tribunale di Foggia procedura esecutiva n° 80000210/2011, da depositarsi presso l'indicata sede dello Studio Legale, nei giorni e negli orari di apertura al pubblico e previo contatto telefonico ai riferimenti di recapito indicati nella sezione finale del presente avviso di vendita o mediante bonifico bancario nei riferimenti che saranno all'uopo indicati.

S'informa altresì, che a seguito di accordi raggiunti con l'ABI, l'aggiudicatario degli immobili, interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca di 1° iscritta sugli immobili oggetto di aggiudicazione, potrà accedere – previa verifica dei necessari requisiti soggettivi da parte dell'Istituto erogante – a finanziamenti bancari alle condizioni previste dalla convenzione, con gli Istituti di Credito che aderiscono all'iniziativa, chiedendo informativa alla Professionista delegata.

Si rende noto infine, che ove l'aggiudicatario intenda avvalersi della custodia giudiziaria per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. La custodia giudiziaria provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le

modalità ed i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c., come modificato dalla Legge 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

Del presente avviso sarà data pubblicità nelle nuove forme previste dall'art. 490 c.p.c., per cui lo stesso sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "**portale delle vendite pubbliche**"; inoltre, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sarà inserito, unitamente a copia della relazione di stima redatta dall'esperto indicato e dell'ordinanza di delega, sui siti: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.venditegiudiziarie.net e www.tribunale.foggia.it ed altresì pubblicato per estratto sul quotidiano "La Gazzetta del Mezzogiorno" e inserto Gazzetta Affari.

Maggiori informazioni potranno essere fornite, consultando i siti indicati o contattando la sottoscritta Professionista delegata, presso la sede dello Studio Legale, in Lucera (Fg), alla Via dei Giardini n° 17 - Tel. 0881/548759 - 368/7176243 e indirizzo e-mail: ma.digiovine@libero.it.

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni o dal Cancelliere o dal Giudice delle Esecuzioni, sono effettuate dalla delegata Professionista presso l'indicata sede del proprio Studio Legale, negli orari e nei giorni resi noti col presente avviso.

Lucera, 8 aprile 2022.

LA PROFESSIONISTA DELEGATA
Avv. Maria Assunta Di Giovine