

TRIBUNALE DI FOGGIA



G.E. dott.ssa S. Rignanese

Procedura 64/2015 R.G.Es. Imm.

VII ° AVVISO DI VENDITA

Il dott. Lorenzo Mantuano è il professionista delegato dal Giudice della Esecuzione presso il Tribunale di Foggia con ordinanza depositata in data 07/04/2018 (giusta proroga del 11/09/2022 G.E. d.ssa Rignanese S.) nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. 64/2015 , promosso dalla ...(omissis) nei confronti del signor(omissis).

Accertata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultato dagli atti, la completezza della documentazione prodotta di cui agli art. 567 com.2 cpc e la conformità dei dati riportati dal pignoramento e quelli risultati dalla documentazione.

Verificata la sussistenza della certificazione energetica in relazione all'immobile pignorato con attestazione rilasciata dal perito dott Luigi Miele , dalla quale si evince che la classe energetica globale dell'edificio è **la classe G**;

Ritenuto necessario, come ordinato dal G. Es. con provvedimento del 11/09/2022, di fissare la vendita dei beni pignorati " alle medesime condizioni dell'ultimo tentativo svoltosi" non essendo stato assegnato il cespite in via definitiva nel precedente tentativo di vendita,

avvisa

che presso lo studio sito a Manfredonia alla via corso Roma 117, avanti all'anzidetto professionista delegato alle operazioni di vendita dott. Lorenzo Mantuano,

è stata fissata

il giorno **07/05/2024 alle ore 09:00** , **LA VENDITA SENZA INCANTO** – ai sensi degli art. 572 e 573 cpc – per il seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia redatta dal dott Luigi Miele e allegata al fascicolo dell'esecuzione e che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO UNICO

piena proprietà per la quota di 100/100 dell'appartamento ad uso civile abitazione sito nel comune di Orta Nova (FG) con accesso dalla via Belgio n2 di seguito come meglio identificate:

APPARTAMENTO SITO AL 1 PIANO.

Appartamento ad uso civile abitazione, posto al primo piano, con porta d'ingresso a sinistra salendo sul pianerottolo di arrivo, posto al primo piano, distinto con il numero di interno 6, composto di tre vani ed accessori, confinante con vano scala, via Spagna, proprietà eredi Roggia Francesco o venti causa, proprietà Roggia Vito, o aventi causa, salvo altri. Il bene consta in un vano cucina con cucinino, un soggiorno ampio, una cameretta, un bagno e una camera da letto, oltre ad un ripostiglio sulla parte terminale, il tutto come descritto in perizia tecnica allegata.

Detto immobile è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova foglio 23, p.lla 2108, sub 11, via Belgio n2, piano primo, interno 6, z.c. 1, categ. A/3, vani 4,5, rendita 325,37 euro. L'immobile viene venduto unitamente alle relative accessioni, dipendenze, pertinenze, accessioni.

Dal punto di vista della regolarità edilizia e catastale come da perizia tecnica l'immobile è stato costruito successivamente al 01/9/1967 e precisamente con concessione edilizia n 8705/1992. L'intero immobile oggetto è stato realizzato nel rispetto delle vigenti normative edilizie, così come attestato dal certificato di agibilità. **Dalla perizia tecnica non si riscontrano opere abusive.**

Gli immobili come individuati in perizia risultano nella disponibilità del custode giudiziario nominato dr Lorenzo Mantuano, oggi occupato dal proprietario con l'obbligo di rilascio dello stesso. La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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

Gli immobili sono posti in vendita nelle condizione di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, diritti di superficie come meglio descritte nella relazione di stima del C.T.U. dott Luigi Miele, pubblicati sui siti www.Astegiudiziare.it e www.Asteannunci.it, www.asteavvisi.it e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari, in atti, in unico lotto, a corpo e non a misura, per cui le eventuali differenze di superficie non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, o spese condominiali non pagate dal debitore, per qualsiasi

motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Prezzo base d'asta ribassato: : **euro 27.052,73 (ventisette milazerocinquantadue/73)**

Offerta minima: **euro 20.289,55 (ventimiladuecentoottantanove/55)**

CONDIZIONI DELLA VENDITA.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzate al professionista delegato presso lo studio sito **in Manfredonia entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita il 06/05/2024.** Sulla busta deve essere indicata solo la data della vendita ed il nome del professionista delegato. Nessuna altra indicazione – ne numero o nome della procedura ne il bene per cui è stata fatta l'offerta ne l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta.

L'offerta, presentata da domanda in bollo da euro 16, dovrà contenere:

1) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), domicilio o residenza, stato civile, e eventuale regime patrimoniale della famiglia, recapito telefonico del soggetto cui verrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata dalla vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione giudiziale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, in caso di intervento di un rappresentante volontario o copia della procura; Se l'offerente è società o ente morale, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o partita Iva, la sede legale, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante a cui dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese-rilasciato in data non anteriore a tre mesi- da cui risultino i poteri ovvero la procura o atto di nomina che giustifichi i poteri e copia del documento di identità del legale rappresentante in corso di validità; In caso di avvocato che presenti l'offerta per persona o soggetto giuridico da nominare, la riserva della nomina dovrà essere effettuata nell'offerta d'acquisto; Se l'offerente risulta essere cittadino di altro stato, non facente parte della comunità europea, dovrà essere allegato certificato di cittadinanza e eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica di condizione di reciprocità. L'offerta dovrà essere sottoscritta 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.

2) Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune dove ha sede il Tribunale (Comune di Foggia) in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite e fatte presso lo studio del professionista delegato dott. Lorenzo Mantuano ai sensi dell'art. 174 disp. Att. Cpc.

3) I dati identificativi del lotto e del bene di cui l'offerta è proposta.

4) L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita (ovvero, dovrà essere pari quanto meno al 75% del prezzo base d'asta), a pena di inefficacia. Si precisa che in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale - in presenza dei presupposti di legge - si riserva la facoltà di non giudicare;

5) procura notarile in caso di partecipazioni all'asta in nome e per conto di altre persone;

6) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dall'eventuale omessa consegna dell'attestato di prestazione energetica.

7) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, nonché degli ulteriori oneri di conseguenti spese conseguenti alla vendita, non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale ex art. 1 legge 07/10/1969 n. 742) .

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta una fotocopia del documento d'identità dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale, nonché di un assegno circolare non trasferibile intestato **alla procedura esecutiva n. 64/2015-Tribunale di Foggia** per un importo pari quanto meno **al 10 per cento del prezzo** offerto (e non del prezzo base), **a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, come fondo spese. In caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà reso immediatamente;

L'offerta presentata è in revocabile, salvo quanto previsto dall'art. 151 cpc. L'offerente è tenuto a presentarsi all'offerta sopra indicata; In caso contrario, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qual'ora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

In caso di aggiudicazione, l'offerente - detratta la cauzione già versata - è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale ex art. 1 L. 07/10/1969 n. 742). In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate;

Il pagamento delle suddette spese è condizione necessaria per l'emissione del decreto di trasferimento;

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco risulta indicato infra;

L'aggiudicatario interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti istituti di credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Popolare di Puglia e Basilicata (tel. 0881 331725); Banca Popolare di Bari (tel. 0881.777895); Banca Carime (tel. 0881.687521); Banca Popolare Pugliese (tel. 0881.794111); Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo Soc.Coop. a r.l. (tel. 0882.837111); Unicredit Credit Management Bank (tel. 800.443394), salvo altri.

L'aggiudicatario o l'assegnatario ai sensi art 42 comma 5 del D. Lgs n 385/93 potrà subentrare inoltre, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 cpc o dalla data di aggiudicazione o dell'assegnazione paghi le rate scadute, gli accessori e le spese.

Il trasferimento del bene espropriato ed il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 cpc.

L'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende usufruire delle agevolazioni fiscali (es., prima casa).

Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, **il giorno 07/05/2024 alle ore 09:00 in** Manfredonia (FG) alla via Corso Roma 117, presso lo studio ed innanzi al professionista delegato alle operazioni di vendita dott. Lorenzo Mantuano; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà in ogni caso a gare sulla base della offerta più alta; nel caso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad 1/50 (un cinquantesimo) rispetto al prezzo offerto dal maggior offerente (aumento minimo); il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, al termine della gara, avrà effettuato il rilascio più alto; se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato può disporre la vendita a favore del maggiore offerente; qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; qualora siano state prestate cauzioni di pari importo, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; tuttavia, qualora sia stato indicato il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo, verrà disposta la vendita a favore dell'offerta presentata per prima.

Qualora risultino presentate istanze di assegnazione ex artt. 588-589 cpc e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima ovvero il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base indicato nel presente esperimento di vendita, il professionista delegato procederà – come per legge – all'assegnazione in luogo dell'aggiudicazione;

In caso di aggiudicazione a seguito di gare tra gli offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dell'aggiudicatario, e comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale ex art. 1 Legge 07/10/1969 n. 742);

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n. 380); con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia di vizi o mancanza di qualità, ne 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato modificato dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 06/06/2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura ed a spesa dell'aggiudicatario;

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie e per la trascrizione dell'atto di trasferimento e degli eventuali oneri ex – lege n 47/1985 e successive modifiche) nonché ogni altra formalità sono a carico dell'acquirente aggiudicatario e dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato, entro il termine indicato nella offerta, nella misura di 1/5 pari al 20% (o del 30% se soggetto IVA) del prezzo di aggiudicazione, (salvo conguaglio), contestualmente al saldo del prezzo. Ove detta somme dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione

rivoltagli dal sottoscritto professionista. Ove l'aggiudicatario non provveda a versare , in tutto o in parte , le somme necessarie per il trasferimento del bene , il professionista delegato dovrà tempestivamente segnalare tale situazione ai competenti uffici, perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste per legge.

L'elaborato peritale, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso, è disponibile per la consultazione sui siti internet www.rivistaastegiudiziare.it ; www.Asteannunci.it, www.asteavvisi.it ; **www. tribunale.foggia.it** e sul **Portale delle Vendite pubbliche del Ministero di Giustizia;**

Tutte le attività che, a norma degli articoli 576 e seguenti cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio in Manfredonia (FG) alla via Corso Roma 117.

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

Lo scrivente professionista potrà consentire a chiunque ne faccia richiesta di visionare o di avere puntuali notizie circa le modalità di svolgimento della vendita previo contatto telefonico al numero 0884514788 - 3357191568

Manfredonia lì, 18/02/2024

Il professionista delegato

Dott. Lorenzo Mantuano