

Avv. Francesco Cavaliere  
Via Ruggero Grieco, 37 – 71121 Foggia  
C.so Cairoli n. 25 (c/o Studio Legale Avv.ti Landi)  
cell. 392 35 03 121 – fax: 0881/561553  
pec: cavaliere.francesco@avvocatifoggia.legalmail.it

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**SESTO AVVISO DI VENDITA**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.347/2013 R.G.ES.**

L'avv. **Francesco CAVALIERE**, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia con ordinanza del 17.10.2016,

- visto l'esito negativo della vendita senza incanto del 23.1.2018;
- visto l'esito negativo della vendita senza incanto del 18.9.2018;
- visto l'esito negativo della vendita senza incanto del 13.2.2019;
- visto l'esito negativo della vendita senza incanto del 10.7.2019;
- visto l'esito negativo della vendita senza incanto del 13.11.2020,

**AVVISA**

che il giorno **4 MARZO 2021, alle ore 17:00** presso il suo studio sito in Foggia, al Corso Cairoli n.25, 6° piano, (presso Studio Legale Avv.ti Landi) procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

dei seguenti immobili:

**LOTTO N.1**

**DESCRIZIONE:**

Piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Vieste alla Contrada Cutinazzo costituita da un vano soggiorno-cucina-pranzo, una camera da letto matrimoniale e da un bagno per la superficie di mq.35,98. L'unità immobiliare è posta al primo piano di un edificio di tre livelli fuori terra. L'immobile è dotato di regolare attestato di prestazione energetica con indice di prestazione energetica di Classe F, con validità sino al 21.11.2016. Sarà cura dell'aggiudicatario dotarsi di regolare attestato di prestazione energetica.

**DATI CATASTALI:** Riportato in Catasto al fg. 11, p.lla 275, sub.14, Cat. A4, classe 4, vani 3,5.

**CONFINI:** Con corte comune per più lati, con disimpegno comune e con il sub.15 della medesima p.lla n.275.

**FORMALITÀ GRAVANTI SULL'IMMOBILE:**

- Ipoteca esattoriale iscritta il 17.3.2001 ai nn.5361/744 a favore di

- Ipoteca volontaria iscritta il 10.5.2012 ai nn.9578/883 a favore della . in rinnovazione di precedente ipoteca iscritta il 29.5.1992 ai nn.10429/1083 in favore della
- Trascrizione di pignoramento immobiliare del 4.9.2013 ai nn.13935/18272 a favore della società

**PREZZO BASE LOTTO N.1: € 12.596,92 (euro dodicimilacinquecentonovantasei/92).**

**OFFERTA MINIMA: € 9.447,69 (euro novemilaquattrocentoquarantasette/69).**

### **LOTTO N.2**

#### **DESCRIZIONE:**

Piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Vieste alla Contrada Cutinazzo costituita da un vano soggiorno-cucina-pranzo, una camera da letto matrimoniale e da un bagno per la superficie di mq.32,00. L'unità immobiliare è posta al primo piano di un edificio di tre livelli fuori terra. L'immobile è dotato di regolare attestato di prestazione energetica con indice di prestazione energetica di Classe E, con validità sino al 21.11.2016. Sarà cura dell'aggiudicatario dotarsi di regolare attestato di prestazione energetica.

#### **DATI CATASTALI:**

Riportato in Catasto al fg. 11, p.lla 275, sub.15, Cat. A4, classe 4, vani 2,5.

#### **CONFINI:**

Con la corte comune, con disimpegno comune e con i sub.14 e 16 della medesima p.lla n.275.

#### **FORMALITÀ GRAVANTI SULL'IMMOBILE:**

- Ipoteca esattoriale iscritta il 17.3.2001 ai nn.5361/744 a favore di =
- Ipoteca volontaria iscritta il 10.5.2012 ai nn.9578/883 a favore della . in rinnovazione di precedente ipoteca iscritta il 29.5.1992 ai nn.10429/1083 in favore della Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l.=
- Trascrizione di pignoramento immobiliare del 4.9.2013 ai nn.13935/18272 a favore della società

**PREZZO BASE LOTTO N.2: € 10.551,27 (euro diecimilacinquecentocinquantuno/27).**

**OFFERTA MINIMA: € 7.913,45 (euro settemilanovecentotredici/45).**

### **LOTTO N.3**

#### **DESCRIZIONE:**

Piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Vieste alla Contrada Cutinazzo costituita da un vano soggiorno-cucina-pranzo, una camera da letto matrimoniale e da un bagno per la superficie di mq.40,00. L'unità immobiliare è posta al primo piano di un edificio di

tre livelli fuori terra.

L'immobile è dotato di regolare attestato di prestazione energetica con indice di prestazione energetica di Classe E, con validità sino al 21.11.2016. Sarà cura dell'aggiudicatario dotarsi di regolare attestato di prestazione energetica.

**DATI CATASTALI:** Riportato in Catasto al fg. 11, p.lla 275, sub.16, Cat. A4, classe 4, vani 2,5.

**CONFINI:** Con la corte comune, con disimpegno comune e con i sub.15 e 17 della medesima p.lla n.275.

**FORMALITÀ GRAVANTI SULL'IMMOBILE:**

- Ipoteca esattoriale iscritta il 17.3.2001 ai nn.5361/744 a favore di
- Ipoteca volontaria iscritta il 10.5.2012 ai nn.9578/883 a favore della \_\_\_\_\_ in rinnovazione di precedente ipoteca iscritta il 29.5.1992 ai nn.10429/1083 in favore della Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l.=
- Trascrizione di pignoramento immobiliare del 4.9.2013 ai nn.13935/18272 a favore della società

**PREZZO BASE LOTTO N.3: € 10.335,94 (euro diecimilatrecentotrentacinque/94).**

**OFFERTA MINIMA: € 7.751,95 (euro settemilasettecentocinquantuno/95).**

**LOTTO N.4**

**DESCRIZIONE:**

Piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Vieste alla Contrada Cutinazzo costituita da un vano soggiorno-cucina-pranzo, una camera da letto matrimoniale e da un bagno per la superficie di mq.40,50. L'unità immobiliare è posta al primo piano di un edificio di tre livelli fuori terra.

L'immobile è dotato di regolare attestato di prestazione energetica con indice di prestazione energetica di Classe G, con validità sino al 21.11.2016. Sarà cura dell'aggiudicatario dotarsi di regolare attestato di prestazione energetica.

**DATI CATASTALI:** Riportato in Catasto al fg. 11, p.lla 275, sub.17, Cat. A4, classe 4, vani 2,5.

**CONFINI:** Con la corte comune su più lati e con il sub.16 della medesima p.lla n.275.

**FORMALITÀ GRAVANTI SULL'IMMOBILE:**

- Ipoteca esattoriale iscritta il 17.3.2001 ai nn.5361/744 a favore di
- Ipoteca volontaria iscritta il 10.5.2012 ai nn.9578/883 a favore della \_\_\_\_\_ in rinnovazione di precedente ipoteca iscritta il 29.5.1992 ai nn.10429/1083 in favore della Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l.=

- Trascrizione di pignoramento immobiliare del 4.9.2013 ai nn.13935/18272 a favore della società

**PREZZO BASE LOTTO N.4: € 10.551,27 (euro diecimilacinquecentocinquantuno/27).**

**OFFERTA MINIMA: € 7.913,45 (euro settemilanovecentotredici/45).**

#### **LOTTO N.5**

##### **DESCRIZIONE:**

Piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Vieste alla Contrada Cutinazzo costituita da un vano soggiorno-pranzo, una cucina abitabile, n.3 camere da letto doppie, n.1 bagno per la superficie di mq.110,00, oltre a due terrazzi esterni a livello. L'unità immobiliare comprende al terzo livello un locale deposito-lavanderia. A detto immobile, posto al secondo piano dell'edificio, si accede da corte comune a mezzo di scala interna che inizia da disimpegno comune posto in primo piano (a sua volta accessibile da scala esterna).

L'immobile è dotato di regolare attestato di prestazione energetica con indice di prestazione energetica di Classe G, con validità sino al 21.11.2016. Sarà cura dell'aggiudicatario dotarsi di regolare attestato di prestazione energetica.

**DATI CATASTALI:** Riportato in Catasto al fg. 11, p.lla 275, sub.18, Cat. A3, classe 4, vani 7,5.

**CONFINI:** Con la corte comune da tutti i lati.

##### **FORMALITÀ GRAVANTI SULL'IMMOBILE:**

- Ipoteca esattoriale iscritta il 17.3.2001 ai nn.5361/744 a favore di =
- Ipoteca volontaria iscritta il 10.5.2012 ai nn.9578/883 a favore della in rinnovazione di precedente ipoteca iscritta il 29.5.1992 ai nn.10429/1083 in favore della Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l.=
- Trascrizione di pignoramento immobiliare del 4.9.2013 ai nn.13935/18272 a favore della società

**PREZZO BASE LOTTO N.5: € 23.967,76 (euro ventitremilanovecentosessantasette/76).**

**OFFERTA MINIMA: € 17.975,82 (euro diciassettemilanovecentosettantacinque/82).**

\*\*\*\*\*

##### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si precisa che l'intero fabbricato, costituente i lotti nn.1-2-3-4 e 5, sorge all'interno di un lotto intercluso tra limitrofe proprietà agrarie ed accessibile da viabilità secondaria avente origine dal Lungomare Europa – SP 52 Vieste/Peschici. Per la proprietà delle particelle che costituiscono l'accesso agli interi lotti, si precisa che la strada secondaria ricadente nella particella di terreno 176 del foglio 11

è catastalmente in ditta Demanio Pubblico dello Stato – Ramo Difesa Aeronautica, mentre le successive particelle che occorre attraversare in successione per giungere alla p.lla 275 – nn.232, 219 e 231 del medesimo foglio di mappa – sono tutte di proprietà di terzi.

**CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA: Nessuna Conformità.**

Trattasi di immobile costruito in assenza di licenza o concessione edilizia e non conforme alle norme urbanistiche. Tuttavia la costruzione di fatto sembrerebbe essere stata “regolarizzata”, essendo stata presentata il 28.2.1985 -con prot. del Comune di Vieste n.3296- istanza di condono edilizio ai sensi della L. n.724/94. Secondo quanto riportato nella C.T.U., il rilascio del permesso in sanatoria è tutt'ora subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione pari ad € 28.284,00.

Rispetto alla planimetria allegata all'istanza di condono edilizio, sono state, altresì, rilevate le seguenti ulteriori difformità non rientranti quindi nel condono edilizio già in passato assentito ed utilizzato:

- i balconi degli immobili di cui al lotto n.1, n.2, n.3 e n.4 risultano di superficie maggiore rispetto a quanto desumibile dai grafici di progetto allegati all'istanza di sanatoria; trattasi di difformità sanabili mediante versamento di una sanzione pecuniaria non inferiore ad € 516,00 per ciascuna unità immobiliare;

- l'immobile di cui al lotto n.4, sub.17, presenta un vano in ampliamento non rilevabile dai grafici di progetto allegati all'istanza di sanatoria e tale abuso non risulta sanabile. Occorre, pertanto, quantificare le spese di demolizione di due dei tre muri di tompagno dell'ampliamento volumetrico realizzato e il costo di ripristino del muro perimetrale preesistente del manufatto condonato, così da lasciare la superficie in ampliamento scoperta e ricondurre l'abuso alle medesime fattispecie degli alloggi limitrofi. In tali condizioni l'abuso risulterebbe sanabile mediante versamento di una sanzione pecuniaria non inferiore ad € 516,00 a cui aggiungere € 2.000,00 per i costi di demolizione controllata e trasporto a rifiuto dei residui della stessa ed un importo di € 2.000,00 per i costi di ricostruzione del muro perimetrale;

- l'immobile di cui al lotto n.5, sub.18, presenta un terrazzo dal lato cucina non esistente nei grafici di progetto allegati all'istanza di sanatoria: trattasi di difformità sanabile per accertamento di conformità mediante versamento di una sanzione non inferiore ad € 516,00. Infine, le spese tecniche per le pratiche di sanatoria per accertamento di conformità sono stimabili in complessivi € 3.000,00.

**CONFORMITA' CATASTALE:**

Vi sono difformità rispetto alle planimetrie catastali in atti dell'Agenzia del Territorio consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni con avvenuta demolizione di alcuni tramezzi di partizione e variazioni in aumento della consistenza di alcuni immobili. Per tali unità occorre predisporre a cura di

tecnico abilitato apposita procedura di variazione catastale con programma ministeriale da presentare presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali. Per tale incombenza si stima un onere di € 3.000,00.

#### **STATO DI POSSESSO:**

Alla data della perizia, i lotti n.1, n.2, n.3 e n.4 sono in uso saltuariamente ai debitori, mentre il lotto n.5 è occupato dai genitori di quest'ultimi.

\*\*\*\*\*

Gli immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, a corpo e non a misura, liberi da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita 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 anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**1) ogni offerente dovrà depositare** presso lo studio del Professionista delegato, in Foggia al Corso Cairolì n.25, **entro e non oltre le ore dodici – 12:00 – del giorno 3 MARZO 2021, la domanda di partecipazione alla vendita, in bollo da € 16,00.**

A norma dell'art. 571 c.p.c., è ammesso a proporre offerta qualsiasi persona, escluso i debitori, **personalmente, ovvero a mezzo di avvocato**, munito di procura speciale ovvero per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

**Le domande di partecipazione** alla vendita, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **dovranno essere presentate in busta chiusa**, senza alcuna indicazione o segno distintivo.

Al momento del deposito si procederà ad annotare all'esterno della busta il nome del Professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte (art. 571 c.p.c., comma 4°).

Nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o segno distintivo deve essere apposto sulla busta, se non il nome del Professionista e la data fissata per l'esame delle offerte.

**Le domande di partecipazione** alla vendita, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno indicare:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, stato civile, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile, con accluse copie fotostatiche di identificazione e del tesserino di codice fiscale.
- nel caso in cui l'offerente sia un minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di intervento di un avvocato munito di procura speciale, originale o copia autentica della procura;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere dichiarata presso lo studio del Professionista delegato nei tre giorni successivi all'aggiudicazione indicando il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta e depositando il mandato;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed, eventualmente, permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.
- se l'offerente è coniugato, il suo regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge, se in comunione legale dei beni;
- se si intende godere delle agevolazioni fiscali (es. prima casa);
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la Partita Iva o il Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio, dal quale risulti la costituzione della Società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, nonché certificato di vigenza di data non anteriore a tre mesi e i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante;
- **l'indicazione del prezzo offerto, per ciascun lotto, con specificazione che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del valore base d'asta. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. L'offerta deve 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;**
- i dati identificativi del bene;
- **il termine ultimo per il versamento del saldo prezzo è di centoventi giorni (TERMINE SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE) dalla comunicazione del provvedimento di cui**

**all'art. 574, comma 1 c.p.c.; se l'aggiudicatario nell'offerta indica un termine superiore a centoventi giorni l'offerta non viene ammessa alla gara.**

- 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 Carime (tel. 0881-687521), Banca Popolare di Bari (tel. 0881-777895), Banca Popolare Pugliese (tel. 0881-794111), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo (tel. 0882-837111), Unicredit Credit Management Bank (tel. 800.443394), salvo altri.

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

- **un assegno circolare, non trasferibile, intestato a "Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva N.347/2013 R.G.Es.", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente.

**2) L'offerta è irrevocabile e vincolante.**

3) Le buste sono aperte nella data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; essa non dà comunque diritto all'acquisto.

Il bene è aggiudicato, anche in caso di mancata presentazione, all'unico offerente, ovvero l'offerente il prezzo più alto sempre che a seguito della gara non venga offerto un prezzo maggiore.

Qualora siano state presentate più offerte per detto immobile si procederà contestualmente ad una gara tra gli offerenti con il sistema dei rilanci minimi di circa un cinquantesimo del prezzo base di gara entro i tre minuti.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre 1/5 a quello di aggiudicazione.

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

5) Ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1.9.1993 n.385, l'aggiudicatario o l'assegnatario potranno 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 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione o dall'assegnazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Se all'esecuzione partecipa una Banca o Istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n.385/93, dovrà versare direttamente a tale Banca o Istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi

dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto) o nel termine fissato ai sensi dell'art. 576 c.p.c., comma 1, n.7 (in caso di vendita con incanto).

**6) Le spese di vendita**, successive e dipendenti e quelle per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura, disciplinate dal D.M. 25.5.1999 n.313 e dall'art. 591-bis c.p.c., (registrazione, trascrizione, voltura e cancellazione di formalità ipotecarie) **dovranno essere depositate** presso lo studio del Professionista delegato, **entro il termine indicato nell'offerta nella misura provvisoria del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, unitamente al saldo del prezzo, a mezzo di assegno circolare, non trasferibile, intestato a “Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva N.347/2013 R.G.Es.”.**

Sono a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento dell'immobile con gli accessori, compresa la parte del compenso spettante al Professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

**7) Custode dei beni staggiti è l'avv. Francesco Cavaliere, Professionista delegato.**

Maggiori informazioni potranno essere fornite telefonando al Professionista delegato al numero 392-3503121, con studio in Foggia, al Corso Cairoli n.25, 6° piano (presso Studio Legale Avv.ti Landi) ovvero al numero verde della Edicom Finance S.r.l. 800 630 663 o consultando il sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it) ove sarà pubblicato il presente bando, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, nonché sul portale delle vendite pubbliche. **Le richieste di visita degli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione “prenota visita immobile” compilando il forum di prenotazione.**

Tutte le attività, che, a norma degli art.571 e segg. del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o dal G.E. o dal Cancelliere o dal G.E., saranno effettuate dal Professionista delegato presso il suo studio in Foggia al Corso Cairoli n.25, negli orari di apertura al pubblico dell'ufficio.

Per tutto quanto non espressamente previsto, per le eventuali domande di assegnazione e per le inadempienze dell'aggiudicatario si applicano le norme previste dal c.p.c.=

Foggia, 18.12.2020

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Avv. Francesco CAVALIERE**