

AVVISO DI VENDITA

L'Avvocato **Roberto Caso** delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia con ordinanza del 13 gennaio 2019 nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. **459 anno 2014 R.G.E.**,

AVVISA

che presso il proprio studio sito in Foggia alla via Giacomo Matteotti n. 4, avanti l'anzidetto professionista delegato alle operazioni di vendita avv. Roberto Caso,

è stata fissata

Il giorno 23/03/2021 alle ore 16:00 la vendita senza incanto in modalità sincrona mista - ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. - del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia redatta dall'ing. Mario Balestra ed allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed 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

DESCRIZIONE

Piena proprietà di abitazione al piano quarto, interno sette, di un fabbricato residenziale di cinque piani fuori terra, sito nel Comune di San Nicandro Garganico (FG) alla via San Cristoforo n. 33. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di circa 115 mq con un'altezza interna di 2,70 m ed è composto da soggiorno, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio e bagno e due balconi esterni, come si riferisce nella perizia di stima in atti. Data la mancanza di allaccio alla fornitura elettrica, del gas e dell'acqua, non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti, dei quali non si è a conoscenza dell'esistenza di certificazioni, come si riferisce nella perizia di stima in atti.

L'appartamento, come da attestato di certificazione energetica in atti, appartiene alla classe G.

Piena proprietà di box avente accesso dalla pubblica via tramite un cancello carraio, praticamente esclusivo, posto accanto al cancello pedonale, presenta porta basculante in lamiera, pavimentazione in granigliato commerciale e pareti rifinite a tempera ed è dotato di un punto acqua con relativo scarico.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala condominiale, subalterno 17 e l'esterno, salvo altri.

Il box confina con vano scala condominiale, salvo altri.

DATI CATASTALI

L'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Nicandro Garganico (FG), con le seguenti indicazioni:

Foglio 25 - particella 322 - subalterno 18 - categoria A/3 - classe 3 - consistenza vani 5,5 – superficie catastale 112 mq - rendita catastale € 221,56.

Il box auto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Nicandro Garganico (FG), con le seguenti indicazioni:

Foglio 25 - particella 322 - subalterno 3 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza 16 mq – superficie catastale 18 mq - rendita catastale € 42,97.

SITUAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto di vendita sono posti in un fabbricato costruito in virtù di concessione edilizia n. 7343/85 e successiva variante e risulta sprovvisto di certificato di abitabilità, come si riferisce nella perizia di stima in atti.

CUSTODIA

Custode del bene pignorato è stato nominato il sottoscritto professionista delegato Avv. Roberto Caso con studio in Foggia via Matteotti n. 4 tel. 0881/724082.

PREZZO BASE DEGLI IMMOBILI LOTTO UNICO

€ 33.900,00

OFFERTA MINIMA

€ 25.425,00

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Offerta telematica

Le offerte per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita - esclusi i giorni festivi ed il sabato (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente a questo) - dovranno contenere, come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, il professionista delegato avv. Roberto Caso;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita (ovvero, dovrà essere pari quantomeno 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 aggiudicare;
- i) il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Si precisa che il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale ex art. 1 Legge 07 ottobre 1969 n. 742). Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
- l) l'importo versato a titolo di cauzione;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera m);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il

codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

La cauzione, per un importo pari quantomeno al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), dovrà essere versata entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte mediante bonifico bancario da eseguirsi sulle coordinate IBAN, di seguito indicate, intestate al Tribunale di Foggia, in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico.

IBAN: IT67T088101570000050005047, Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo.

Causale: Procedura esecutiva n. 459/2014 Tribunale di Foggia cauzione asta del 23/03/2021. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

Offerta analogica

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa da consegnare al professionista delegato presso lo studio sito in Foggia alla via Giacomo Matteotti n. 4 (o altro luogo da concordare con questi telefonicamente al recapito telefonico infra indicato) entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita (esclusi i giorni festivi). Sulla busta deve essere indicata solo la data della vendita. 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 – presentata con domanda in bollo da euro 16,00 - dovrà contenere:

A) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio o residenza, stato civile ed eventuale regime patrimoniale della famiglia, 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 anche presentarsi alla udienza fissata per la 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese – rilasciato in data non anteriore a tre mesi - da cui risultino i relativi poteri di rappresentanza, oltre al verbale di assemblea/cda – in copia autentica - che ne giustifichi i connessi poteri, nonché copia del documento di identità del legale rappresentante in corso di validità. Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento;

B) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato ai sensi dell'art. 174 disp. att. cpc).

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

D) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita (ovvero, dovrà essere pari quantomeno 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 aggiudicare;

E) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, ivi compresi gli allegati, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie e sugli altri siti convenzionati per la pubblicità legale, e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla eventuale omessa consegna dell'attestato di prestazione energetica;

F) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale ex art. 1 Legge 07 ottobre 1969 n. 742). Si precisa che, nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo", a pena di decadenza.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta e a pena di inammissibilità della medesima, una fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva n. R.G.Es. – Tribunale di Foggia, per un importo pari quantomeno 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, quale fondo spese.

MODALITÀ COMUNI DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Sia in riferimento alle offerte telematiche che alle offerte analogiche, è stabilito quanto segue.

A norma dell'art. 571 cpc, ognuno, tranne il debitore, è ammesso a proporre offerta per l'acquisto dell'immobile pignorato; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 cpc. In quest'ultimo caso, l'avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare, entro tre giorni dall'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando presso lo studio del sottoscritto Professionista delegato anche la procura speciale ai sensi dell'art. 583 cpc. In mancanza, l'aggiudicazione si consoliderà in capo all'avvocato.

L'offerente, a pena di esclusione dalla gara, deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc. L'offerente è tenuto a presentarsi fisicamente, oppure on-line, all'udienza sopra indicata; in caso contrario, qualora sia stata presentata un'unica offerta valida, questa sarà accolta anche se l'offerente sia off-line o assente in sala d'aste. Mentre, nell'ipotesi di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita in sala d'aste o sia off-line;

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 dalla aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale ex art. 1 Legge 07 ottobre 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 Carige (www.gruppocarige.it); Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo Soc.Coop. a r.l. (www.bccsangiovanriotondo.com); Banca Popolare dell'Emilia Romagna (www.bper.it); Banca Popolare di Bari (www.popolarebari.it); Banca Popolare di Milano (www.bpm.it); Banca Popolare di Puglia e Basilicata (www.bppb.it); Banca Popolare Pugliese (www.bpp.it); BancApulia (www.bancapulia.it); DoBank (www.dobank.com/it), salvo altri. L'aggiudicatario o l'assegnatario 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 (cartacee e/o telematiche) saranno aperte, alla presenza fisica oppure on-line degli offerenti, nel giorno e all'ora fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato sito in Foggia alla via Giacomo Matteotti n. 4; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà in ogni caso a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto 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 rilancio 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 gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, e comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale ex art. 1 Legge 07 ottobre 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 6 giugno 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 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 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 urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in 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 spese dell'aggiudicatario.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario;

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (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) sarà a carico dell'aggiudicatario; a tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari ad un quinto del prezzo dell'aggiudicazione. Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuta ad integrarla nella dovuta misura entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione rivoltagli dal sottoscritto professionista.

L'elaborato peritale, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso, è disponibile per la consultazione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it> - www.asteannunci.it - www.tribunale.foggia.it - <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Tutte le altre attività che, a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio in Foggia alla Via Matteotti n. 4.

Per ulteriori informazioni contattare il sottoscritto professionista delegato Avv. Roberto Caso, Via Matteotti n. 4, Foggia - tel./fax 0881/724082 (dal lunedì al venerdì 17.00 - 20.00) o consultare i siti www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it o chiamare il numero verde della Edicom Finance s.r.l. 800630663.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le norme del codice di procedura civile.

Foggia, 28/12/2020

Il Professionista Delegato
Avv. Roberto Caso