

TRIBUNALE DI FOGGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Avviso di vendita di immobile

Proc. esecutiva immob. n. 80000253/2011 R.G.E.

promossa dal Comune di Vico del Gargano

L'avv. Mariangela Bondanese, Professionista Delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., come da ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione resa il 24/09/2012, in attuazione della circolare operativa del Tribunale di Foggia, Ufficio esecuzioni - III Sezione Civile,

AVVISA

che il giorno **venerdì 6 maggio 2016 alle ore 17:00** e seguenti, presso l'aula aste della società Pi&Di S.n.c. sita in Lucera (FG) alla via Federico II n.11, dinanzi al sottoscritto professionista delegato, si procederà alla vendita senza incanto degli immobili pignorati e descritti nella relazione peritale depositata in atti, e precisamente:

LOTTO UNICO

prezzo base d'asta **€ 42.399,00**

(euro quarantaduemilatrecentonovantanove/00)

Offerta minima € 31.799,25 (pari al 75% del valore base d'asta)

Piena proprietà di un appartamento censito nel N.C.E.U. del Comune di Vico del Gargano (FG) al foglio 2, particella 142 sub 22-1484, z.c. 2[^], cat. A/7, classe 1[^], vani 6, rendita catastale € 325,37, via San Michele, piano 1, scala M2, mq 141,60 lordi. Trattasi di un appartamento con sovrastante terrazza in pertinenza esclusiva, sito al primo piano, della palazzina "M", facente parte del complesso edilizio Condominio Spadaccino "Residence San Michele", con ingresso dalla strada vicinale San Michele, sito nel comune di Vico del Gargano (FG) alla frazione di San Menaio. L'immobile è costituito da un soggiorno, dal quale tramite una scala a chiocciola si arriva ad un ampio terrazzo, da un disimpegno sul quale insistono in senso orario, un ripostiglio, due camere da letto, un bagno ed una cucina. Confina in senso orario, con la strada condominiale, con proprietà XXX e con proprietà YYY ed è sovrastante all'appartamento di proprietà di ZZZ. Custode del bene è il debitore. Si precisa, inoltre, che l'immobile dispone di Attestato di Certificazione Energetica redatto dal perito incaricato, in cui è specificato che la classe energetica globale dell'edificio è la classe G. Per l'adeguamento dell'immobile alla disciplina sul risparmio energetico è necessaria una spesa complessiva pari ad €. 12.069,53. L'immobile presenta delle difformità catastali ed edilizie: infatti, tra il progetto principale, la variante e ciò che è stato costruito e accatastato, ci sono delle discordanze, in quanto il progetto principale prevedeva una copertura a tetto, la variante, come la piantina accatastata, invece prevedeva una copertura a terrazzo non calpestabile. In effetti, risulta che la zona terrazzo è calpestabile e raggiungibile dal sottostante appartamento tramite una scala a chiocciola; inoltre sul terrazzo dell'appartamento esecutato, insiste un volume di circa mc. 7,46, destinato a bagno. Per sanare tali difformità catastali ed edilizie: le spese per la redazione ed il deposito al Catasto della nuova pianta aggiornata sono quantificate in € 800,00; le spese dovute per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria sono quantificate complessivamente in €. 3.283,52. L'aggiudicatario, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di aggiudicazione, ex artt. 46 D.P.R. 380/2001 e 40 L. 47/1985.

*

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, come risulta, altresì, dalla relazione dell'esperto d'ufficio depositata in atti e pubblicata sui siti internet www.astalegale.net, www.vendite-giudiziarie.net. 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, la mancanza di qualità o le eventuali difformità dei beni venduti, 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, le iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile verrà disposta col decreto di trasferimento, costituente titolo esecutivo.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali; spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili trasferiti) sono a carico dell'acquirente.

Gli eventuali oneri ai sensi della normativa urbanistica vigente saranno a carico dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale e tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, compreso il compenso a favore del Professionista Delegato.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui 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 della vendita

Le offerte di acquisto, debitamente sottoscritte, dovranno essere presentate, anche da persona diversa dall'offerente, **entro e non oltre le ore 17:00 del giorno giovedì 5 maggio 2016**, in Lucera (FG) alla via Firenze n. 43, presso lo studio legale dell'avv. Mariangela Bondanese, in busta chiusa, indirizzata al Professionista Delegato stesso. A norma dell'art. 571 c.p.c., è ammesso a proporre offerta qualsiasi persona, escluso il debitore, 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. L'offerta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà essere presentata in busta chiusa, indicante esclusivamente il nome del Professionista Delegato e la data della vendita, senza alcuna indicazione o segno distintivo.

Il Professionista Delegato indicherà su apposito registro, da lui tenuto, il nome, previa identificazione, della persona che materialmente deposita l'offerta, attribuendo sul registro a ciascuna offerta presentata per la stessa data un numero progressivo. Quindi, provvederà a datare, numerare e firmare la busta e rilascerà ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'offerta.

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

1) Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e/o di posta elettronica certificata o semplice del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile aggiudicato a soggetto - persona fisica o giuridica - diverso da quello che sottoscrive l'offerta di cui agli artt. 571 e 579 c.p.c.), il quale dovrà presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara.

Se l'offerente o il partecipante è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente o il partecipante è minorenne o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne fa le veci, con allegata autorizzazione del Giudice tutelare.

Se l'offerta d'acquisto è presentata da una persona giuridica, dovrà essere specificata la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o partita IVA, la sede legale del soggetto offerente, il recapito telefonico e/o di posta elettronica certificata o semplice, il legale rappresentante *pro tempore* (con i dati anagrafici e il codice fiscale dello stesso) e dovrà essere allegato il certificato camerale aggiornato di iscrizione al Registro delle Imprese dal quale risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che comprovi il potere di rappresentanza.

In caso di offerta di acquisto sottoscritta da più soggetti, dovrà essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, rispettivamente, ex art. 573 c.p.c. ed art. 581 c.p.c.

L'offerta di acquisto potrà essere fatta, ex combinato disposto degli artt. 571 co. 1 e 579 co. 3 c.p.c., anche da un procuratore legale per persona (fisica o giuridica) da nominare; in tal caso, il procuratore legale dovrà indicare la data di conferimento del mandato e, in caso di aggiudicazione, dovrà dichiarare nei successivi tre giorni, le generalità della persona (fisica o giuridica) per la quale ha fatto l'offerta e depositare il mandato; in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore legale (art. 583 c.p.c.).

2) La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Foggia, ove ha sede il Giudice dell'Esecuzione; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso lo studio del Professionista Delegato (art. 174 disp.att. c.p.c.).

3) I dati identificativi del bene per cui l'offerta è proposta.

4) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita (offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta), a pena di esclusione.

5) Il termine di versamento del saldo prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, comunque non superiore a 120 giorni, altrimenti l'offerta non viene ammessa alla gara (in mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione).

6) 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.

7) L'espressa dichiarazione dell'avvenuta presa visione della perizia di stima.

8) All'offerta dovrà essere allegata la seguente documentazione: - qualora l'offerente sia persona fisica, fotocopia di un documento di identità, codice fiscale ed estratto dell'atto di matrimonio con indicazione del regime patrimoniale prescelto, o certificato di stato libero; - qualora l'offerente sia società, persona giuridica o ente, anche morale, certificato aggiornato attestante la vigenza e i poteri di rappresentanza, rilasciato dall'ufficio competente di data non anteriore ai tre mesi, nonché documento di identità del legale rappresentante; - in caso di intervento di un rappresentante volontario, originale o copia autentica della

procura; - in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine di verificare le condizioni di reciprocità.

9) Con l'offerta dovrà essere depositata, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo base d'asta, mediante due assegni circolari non trasferibili, intestati alla procedura esecutiva, il primo di importo pari a 1/10 della cauzione ed il secondo di importo pari a 9/10 della cauzione, da inserire all'interno della busta chiusa.

Saranno dichiarate inefficaci ex art. 571 co. 2 c.p.c.:

a) le offerte pervenute oltre il termine indicato;

b) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita;

c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità suindicate.

In caso di offerte inferiori al prezzo base di vendita, Il Tribunale si riserva la facoltà di non aggiudicare, in presenza dei presupposti di Legge.

L'offerta presentata è irrevocabile e vincolante, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., ossia salvo che il Giudice ordini l'incanto e che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Le buste sono aperte nella data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

In caso di un unico offerente, presente all'apertura di cui sopra, se l'offerta sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile come indicato nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo base dell'immobile indicato nel presente avviso, ma con riduzione dello stesso in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$ del medesimo prezzo base, essa potrà essere accolta se non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Ove presenti più offerte valide, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore 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).

Viceversa, in attuazione dell'art. 573 c.p.c., si procederà contestualmente ad una gara tra gli offerenti con il sistema dei rilanci minimi di un cinquantesimo del prezzo indicato dal maggior offerente, entro i tre minuti. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. La gara sarà considerata chiusa quando saranno trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Non verranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

In caso di aggiudicazione, l'offerente, entro il termine dallo stesso fissato nell'offerta di acquisto, ovvero entro 120 giorni dall'aggiudicazione - in caso di mancata previsione dello stesso - è tenuto al pagamento del saldo del prezzo dovuto, al netto della cauzione del 10% versata, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato sempre alla procedura esecutiva, da depositare nello studio del sottoscritto Professionista Delegato, negli orari e nei giorni di apertura al pubblico. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà depositare una somma pari ad $\frac{1}{5}$ del prezzo di aggiudicazione per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese di trasferimento, oltre a dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali

(es. prima casa); ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella dovuta misura, entro il termine di 15 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. L'aggiudicatario definitivo che non provvede al versamento dell'intero prezzo, detratta la cauzione, nel termine stabilito, è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c., ed è sottoposto alle relative conseguenze di legge.

È fatto onere alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti di presenziare alla vendita senza incanto, per eventuali osservazioni in ordine alle offerte.

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 ss. 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 base dell'immobile stabilito nel presente avviso, il Professionista Delegato procederà all'assegnazione e non alla vendita. Tra un'offerta pari al valore base d'asta e una 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.

Per individuare la 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. 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.

Si rende noto che è possibile, per gli eventuali interessati, stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Inoltre, gli aggiudicatari degli immobili venduti all'asta potranno accedere, previa verifica dei necessari requisiti soggettivi, a finanziamenti bancari tramite la stipula di mutui garantiti da ipoteca sugli immobili aggiudicati, per un importo fino ad un massimo del 70- 80% del valore dell'immobile da stipulare a tassi di interesse e le altre condizioni economiche prestabilite, così come indicato nella ordinanza di delega.

Nell'ipotesi di credito fondiario, ossia nel caso in cui gli immobili pignorati in oggetto fossero ipotecati a garanzia di crediti fondiari, si richiama la disciplina prevista dal Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n. 385 e dagli artt. 574 e 576 c.p.c. in tema di versamento del prezzo o di subentro nel contratto di finanziamento. Quindi, l'aggiudicatario o l'assegnatario può subentrare, senza autorizzazione del G.E., 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. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghi le rate scadute, gli accessori e le spese. Per maggiori informazioni si rinvia a quanto indicato nello specifico punto dell'ordinanza di delega. Il Professionista Delegato, previa richiesta all'Istituto di Credito, comunicherà all'aggiudicatario l'importo del credito residuo.

L'offerente 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 - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN GIOVANNI ROTONDO - BANCA POPOLARE DI BARI - BANCA POPOLARE DI MILANO - BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA - BANCA POPOLARE PUGLIESE - BANCAPULIA - UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK" come da elenco disponibile sul sito www.abi.it.

*

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista Delegato Avv. Mariangela BONDANESE presso il suo Studio Legale in Lucera alla via Firenze n. 43.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Maggiori informazioni possono aversi consultando i siti www.astalegale.net, www.vendite-giudiziarie.net, dove è possibile consultare l'elaborato peritale, l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione e il presente avviso di vendita, ovvero presso lo Studio Legale del Professionista Delegato Avv. Mariangela BONDANESE, in Lucera alla via Firenze n. 43 (tel. e fax 0881.529566 – cell. 328.2495073, e.mail mariangela@bondanese.com, P.E.C. bondanese.mariangela@avvocatilucera.legalmail.it).

Del presente avviso sarà data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., per cui lo stesso sarà affisso per tre giorni continui nell'Albo del Tribunale di Foggia e pubblicato sui siti www.vendite-giudiziarie.net e www.astalegale.net.

Lucera, 12 gennaio 2016

Il Professionista Delegato
Avv. Mariangela BONDANESE