

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI**  
**Causa Civile n. 5060/2009 R.G. - Tribunale di Foggia**

---

Il Notaio Daniela TRINASTICH, Professionista Delegato dal Giudice Istruttore presso il Tribunale di Foggia, con ordinanze depositate in data 27 maggio 2019 ed in data 29 novembre 2016, annuncia che il **giorno 11 febbraio 2025, alle ore 18,00**, (ore diciotto e minuti zero) presso il proprio studio in Foggia, alla Via Trieste n.10, avrà luogo la vendita dei seguenti immobili costituenti:

**LOTTO B**

**DESCRIZIONE**

**Piena proprietà di appartamento** per civile abitazione facente parte di fabbricato sito nel Comune di Cerignola, con accesso comune da cancello segnato dal civico quattro (4) di Via Foligno, posto al primo piano (secondo fuori terra), composto da un ampio ingresso, ampio salone, cucina, sei vani e due bagni. Sono di pertinenza dell'appartamento:

- **ripostiglio** di pertinenza esclusiva della superficie di metri quadrati dieci e centimetri cinquanta (mq.10,50) circa, posto al secondo piano, (terzo fuori terra);
- **giardino** di pertinenza esclusiva, recintato, della superficie di metri quadrati centotrentacinque (mq.135) circa, con accesso da cancelletto adiacente il portone d'ingresso del fabbricato di cui fa parte l'appartamento;
- **diritti di comproprietà pari ad un mezzo (1/2) indiviso dell'intero di lastrico solare**, posto al secondo piano, (terzo fuori terra);
- **diritti di comproprietà pari ad un mezzo (1/2) indiviso dell'intero di box auto** posto al piano seminterrato, con accesso da rampa posta al civico numero due (n. 2) di Via Foligno ed avente una superficie di metri quadrati quarantacinque (mq.45) circa.

**Accede ai beni suddescritti un giardino della superficie di metri quadrati sessantasei (mq.66) circa, che collega la rampa che porta al box al suddetto cancelletto, attualmente censito come bene comune non censibile, non trascrivibile e non volturabile, censito con il subalterno 18 della particella 189 del foglio 277 del Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerignola, con la precisazione che il bene comune non censibile segue automaticamente il bene principale.**

**CONFINI**

Il Lotto B, nel suo insieme, confina con Via Foligno e con proprietà di terzi per più lati, salvo altri.

**DATI CATASTALI**

Censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerignola, con le seguenti indicazioni:

**Piena proprietà appartamento**

**Foglio 277 - particella 189, subalterno 3** - Z.C.1 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza 9 vani - Superficie Catastale Totale: mq. 268 - Totale, escluse le aree scoperte: mq 263- rendita catastale Euro 1.092,31 - Via Foligno n. 4 - piano 2;

**Piena proprietà Giardino mq.135**

**Foglio 277 - particella 189, subalterno 17, (già subalterno 13, ex scheda 350/81)** - area urbana - Via Foligno n.4 - piano T;

**Piena proprietà Ripostiglio**

**Foglio 277 - particella 189, subalterno 19, (già subalterno 15)** - Z.C.1 - categoria C/2 - classe 2 - consistenza 11 metri quadrati - Superficie Catastale Totale: mq.14 - rendita catastale Euro 29,54 - Via Foligno n.4 - piano 3 - interno 1;

**Quota pari a 1/2 Lastrico Solare**

**Foglio 277 - particella 189, subalterno 14** - Z.C.1 - F/5, (Lastrico solare), (ex scheda 351/81) - Via Foligno n.4 - piano 3;

**Quota pari a 1/2 Box auto**

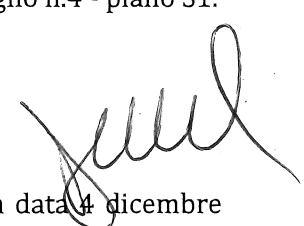
**Foglio 277 - particella 189, subalterno 1** - Z.C.1 - categoria C/6 - classe 4 - consistenza 30 metri quadrati - Superficie Catastale Totale: mq.33 - rendita catastale Euro 80,57 - Via Foligno n.4 - piano S1.

**STATO DI POSSESSO.**

**Alla data della perizia, gli immobili sono utilizzati da uno dei condividenti.**

**SITUAZIONE URBANISTICA**

Come risulta da perizia integrativa redatta dal dott. Agronomo Francesco Longo in data 4 dicembre



**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI**  
**Causa Civile n. 5060/2009 R.G. - Tribunale di Foggia**

---

2017:

"Il progetto della villetta al piano terra ed al primo piano è stato approvato dalla Commissione Edilizia in data 17 settembre 1966 n.478.

Il fabbricato è stato costruito giusta Nulla Osta n.14/R/67 del 25 gennaio 1967, dunque l'edificazione è stata iniziata anteriormente al giorno 1 settembre 1967.

Esistono alcune difformità riscontrate anche all'esito del sopralluogo riconducibili a:

- aspetto urbanistico: (tramezzature interne, assenza di balconi, mancanza di vano scala, presenza di coperture con tetto a falde, assenza di vani tecnici sul lastrico solare);
- aspetto catastale: (errata indicazione dei piani, errata indicazione dei giardini, errata attribuzione delle proprietà, mancato inserimento fabbricato in mappa);
- idoneità statica e sismica;
- conformità degli impianti (idrici, fognari, elettrici).

Per tali difformità, non risulta possibile procedere in alcun modo alla sanatoria delle opere realizzate senza autorizzazione, licenza, concessione o permesso di costruire relativamente ad immobili la cui edificazione è avvenuta in data anteriore alla Legge 765/1967.

Per l'agibilità, seppur mancante, si potrà procedere a nuova richiesta ai sensi dell'articolo 35 della Legge 47/85.

**Le spese necessarie per rendere agibile il fabbricato sono pari ad Euro 8.813,93, escluso IVA.**

**Per le certificazioni di idoneità sismica e collaudo sismico-statico è necessaria l'opera di un professionista abilitato al quale, si ritiene, sarà dovuto un onorario presunto di circa Euro 5.000,00, oltre IVA, Cassa e spese.**

**Inoltre bisognerà procedere alla corretta attribuzione delle intestazioni, all'inserimento in mappa, all'allineamento cartografico della particella 189 del foglio 277, alla correzione ed alle variazioni planimetriche, all'esatta ubicazione del vano scala e risolvere le difformità dell'interrato, del lastrico solare etc., con una spesa presunta di Euro 5.000,00, oltre IVA, Cassa e spese.**

**Il totale di tutti i costi di spesa indicati è pari ad Euro 18.813,93, oltre IVA ed interessi ed accessori, salvo diverso ed aggiornato computo dell'Amministrazione, costi che si specifica, seppur superfluo, saranno a totale dell'aggiudicatario."**

**L'appartamento è privo di certificazioni ai sensi del Decreto Legislativo 192/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.**

**VALORE DEL LOTTO: Euro centoventiduemilasesantadue e centesimi cinquanta (Euro 122.062,50);**

**OFFERTA MINIMA: Euro novantunomilacinquecentoquarantasei e centesimi ottantotto (Euro 91.546,88).**

**CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**1)** ogni offerente dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato, Notaio Daniela Trinastich, in Foggia, alla Via Trieste n.10, **entro e non oltre le ore dodici - 12,00 - del giorno 10 febbraio 2025**, offerta di acquisto, **in bollo da € 16,00**.

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 notarile, sia con spendita del nome, che 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 Notaio delegato e la data della vendita, senza alcuna indicazione o segno distintivo, e dovrà 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

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI**  
**Causa Civile n. 5060/2009 R.G. - Tribunale di Foggia**

---

procura;

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere manifestata nell'offerta stessa;
- 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;
- **l'indicazione del prezzo offerto, per ciascun lotto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima (ossia il 75% del prezzo base d'asta), a pena di esclusione:**
- 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 che è di 120 giorni dall'aggiudicazione; se l'offerente indica nell'offerta un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara; se l'offerente non indica il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di 120 giorni.**

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.: BPER Banca S.p.A., Banca Carime SpA, Filiale di Foggia, (08817687521), Banca Popolare di Puglia e Basilicata, Filiale di Foggia (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona, Filiale di Lucera (tel. 0881/520832), Banca 24-7 Gruppo BPU (tel. 035/3833661), Banca Popolare di Bari, sede di Bari (tel. 080/5274244), Meliorbanca, Ufficio di Bari (tel. 080/5481914), Banca Carime SpA, Filiale di Foggia (tel. 0881/794250), Monte dei Paschi di Siena SpA, Filiale di Foggia (tel. 0881/765219), Sedicibanca, Ufficio di Bari (080/5504163) e Banca Popolare Pugliese (tel. 0833/500111);

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- **la cauzione (pari al 10% del prezzo offerto) dovrà essere versata mediante un assegno circolare/vaglia postale, munito della clausola di non trasferibilità, intestato alla Causa Civile n.5060/2009 - Tribunale di Foggia**

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

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

**L'offerta non è efficace:**

- **se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita;**
- **se l'offerente presta una cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo offerto;**
- **se il prezzo offerte è inferiore di oltre un quarto al prezzo a base d'asta.**

**In caso di offerte inferiori al prezzo base, il delegato si riserva la facoltà di non aggiudicare, in presenza dei presupposti di legge.**

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

Qualora siano state presentate più offerte per il suddetto immobile, 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.

In caso di pluralità di offerte, 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 maggior 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.

In tutti i casi in cui siano state presentate istanze di assegnazione e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione (anche a seguito di gara) sia inferiore al valore base dell'esperimento di vendita in corso, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

Tra un'offerta pari al valore base d'asta e una istanza di assegnazione, dovrà darsi corso alla vendita.

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI**  
**Causa Civile n. 5060/2009 R.G. - Tribunale di Foggia**

---

4) Ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario o l'assegnatario potranno subentrare, inoltre, senza autorizzazione del Giudice Istruttore, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè 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 od un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito.

5) **Le spese di vendita**, successive e dipendenti e quelle per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura, disciplinate dal D.M. 25 maggio 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 nel Professionista Delegato, Notaio Daniela Trinastich, in Foggia, alla Via Trieste n.10, **entro il termine indicato nell'offerta, nella misura provvisoria del 20% o 30% (se soggetto IVA) del prezzo di aggiudicazione, (salvo conguaglio), mediante un assegno circolare/vaglia postale, munito della clausola di non trasferibilità, intestato alla Causa Civile n.5060/2009 - Tribunale di Foggia, contestualmente al saldo del prezzo, da versare mediante un assegno circolare/vaglia postale, munito della clausola di non trasferibilità, intestato alla Causa Civile n.5060/2009 - Tribunale di Foggia.**

Sono a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice Istruttore.

6) Il Lotto viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Tutte le altre attività che, a norma degli artt. 576 e seg. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Istruttore o dal Cancelliere o dal Giudice Istruttore, saranno effettuate presso lo studio nel Professionista Delegato, Notaio Daniela Trinastich, in Foggia, alla Via Trieste n.10.

Maggiori informazioni sul Lotto posto in vendita possono aversi sui siti [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it).

Foggia, 9 dicembre 2024.

**Il Professionista Delegato**  
**Dott. Daniela TRINASTICH**

