

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 123/2021 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: dott. Michele Palagano

Delegato alla vendita: avv. Sergio Cusmai

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Si rende noto che il giorno **26 FEBBRAIO 2025** alle ore **17.00**, dinanzi al professionista delegato avv. Sergio Cusmai, presso:

- **l'aula aste telematiche in Lucera** alla via Federico II n. 11,
- **ovvero in via telematica** tramite il portale di Astegudiziarie in Linea: www.astetelematiche.it, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare **R.G.E. n. 123/2021** del Tribunale di Foggia, avrà luogo la vendita senza incanto con modalità sincrona mista dell'immobile descritto di seguito.

LOTTO UNICO

Fabbricato commerciale composto da quattro ampi locali a piano terra e accessori, ubicato in Foggia, al **Corso Giannone n. 146/152**, attualmente adibito ad attività commerciale.

Descrizione dell'Immobile

- **Piano Terra:** Quattro ampi locali destinati ad attività commerciale.
- **Superficie Lorda Commerciale:** 226,00 mq.
- **Superficie Netta Commerciale:** 183,18 mq.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione con finiture sufficienti. È ben illuminato grazie alle ampie vetrate prospicienti sulla strada principale, garantendo visibilità e attrattiva per eventuali clienti.

Dati Catastali

- **Foglio:** 96
- **Particella:** 9233
- **Subalterno:** 22

Confini dell'Immobile

- **A Nord:** Altra proprietà, identificata catastalmente al Foglio 96, Particella 9232.

- **A Sud:** Corso Giannone e altra proprietà, identificata catastalmente al Foglio 96, Particella 9234.
- **A Est:** Altra proprietà, identificata catastalmente al Foglio 96, Particella 9231.
- **A Ovest:** Altra proprietà, identificata catastalmente al Foglio 96, Particella 9235.

Formalità Gravanti sul Bene

Con il successivo decreto di trasferimento verrà disposta la cancellazione delle seguenti formalità, con spese a carico dell'aggiudicatario:

1. Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario:
 - Iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, al **R.G. 24156 R.P. 4320 del 03/10/2007**.
2. Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario:
 - Iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, al **R.G. 26862 R.P. 4765 del 30/10/2007**.
3. Ipoteca legale derivante da atto amministrativo (art. 77 DPR 602/73):
 - Iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, al **R.G. 6651 R.P. 1019 del 13/03/2009**.
4. Ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo:
 - Iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, al **R.G. 5245 R.P. 582 del 17/03/2016**.
5. Ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo:
 - Iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, al **R.G. 23116 R.P. 2828 del 17/03/2016**.
6. Verbale di pignoramento immobili:
 - Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, al **R.G. 9704 R.P. 7743 del 30/04/2021**.

Stato di Occupazione

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è attualmente occupata in virtù di un contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato con atto pubblico notarile in data **21/04/2016** e rinnovatosi in data **30/04/2022**, opponibile alla procedura esecutiva come indicato nell'integrazione alla perizia a firma dell'ing. Vincenzo Moffa del **07/10/2023**. Tale integrazione si intende qui integralmente riportata e trascritta.

Custode dell'Immobile

Il custode nominato è il sottoscritto professionista **Avv. Sergio Cusmai**, con studio in Via Campanile, 49 - Manfredonia (FG), Telefono: 338/5235266.

Il professionista può consentire a chiunque ne faccia richiesta di visionare l'immobile. Tuttavia, tali richieste devono obbligatoriamente essere trasmesse tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche**, utilizzando la funzione **“prenota visita immobile”** e compilando l'apposito form.

Prezzo Base d'Asta e Offerta Minima

- **Prezzo Base d'Asta:** € 307.500,00 (oltre oneri fiscali come per legge).
- **Offerta Minima:** € 230.625,00 (oltre oneri fiscali come per legge).

L'immobile viene posto in vendita **nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, anche in relazione al **D.P.R. n. 380/2001**, con eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, così come risulta dalla **perizia di stima** redatta dal **CTU ing. Vincenzo Moffa** del **16/02/2023** con elaborati tecnici e dalla relativa integrazione del **07/10/2023** ai quali integralmente ci si riporta ed che quivi devono intendersi riportati, consultabili sui siti www.asteannunci.it e ai quali si rimanda integralmente per ogni ulteriore e dettagliato approfondimento. Le finiture dell'immobile sono buone e il suo stato di conservazione è buono. Gli impianti elettrico e di riscaldamento non sono muniti di attestazione di conformità al D.M. 37/08 da parte di una impresa artigiana specializzata e i presumibili costi di adeguamento con il rilascio delle relative certificazioni ammontano a circa 5.000,00 euro. Relativamente alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile si precisa che il lotto in vendita è stato realizzato prima del 1967 e, quindi, è antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica. Non sono stati rinvenuti presso l'ufficio tecnico del Comune di Foggia gli atti tecnici e amministrativi, come da riscontro del predetto Ufficio agli atti della procedura esecutiva. Per ogni dettaglio si ci riporta integralmente alla perizia di stima dell'ing. Vincenzo Moffa e alla successiva integrazione del 07.10.2023, che quivi deve intendersi riportata e trascritta in ogni sua parte e che deve intendersi integralmente richiamata.

Dettagli sull'Immobile

- **Finiture:** Buone
- **Stato di Conservazione:** Buono
- **Impianti:** Gli impianti elettrico e di riscaldamento non sono muniti di attestazione di conformità al **D.M. 37/08**.
- **Presunti costi di adeguamento:** Circa € 5.000,00.

Regolarità Edilizia e Urbanistica

L'immobile è stato realizzato **prima del 1967** (antecedente alla legge urbanistica). Non sono stati rinvenuti atti tecnici e amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, come confermato da riscontro del medesimo ufficio. Per ogni dettaglio, si rimanda alla perizia di stima e alla successiva integrazione, che si intendono integralmente richiamate e trascritte.

Cancellazione di Iscrizioni e Pignoramenti

Con il decreto di trasferimento, l'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento, che saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.

Condizioni di Vendita

- La vendita è **a corpo**; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita non è soggetta a norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità.
- Non è possibile revocare la vendita per alcun motivo, compresa la presenza di vizi, difformità, oneri non considerati, o spese condominiali insolute.

Finanziamento per l'Acquisto

Gli interessati possono stipulare un contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile, tramite le seguenti banche aderenti all'iniziativa promossa dall'**A.B.I.**:

1. **Banca Popolare di Puglia e Basilicata** - Filiale di Foggia (tel. 0881/1782711)
2. **Banca Popolare di Lanciano e Sulmona** - Filiale di Lucera (tel. 0881/520832)
3. **Banca Popolare di Bari** - Sede di Bari (tel. 080/5274244)
4. **Monte dei Paschi di Siena** - Filiale di Foggia (tel. 0881/765219)
5. **Unicredit SpA** - Agenzia di Foggia (tel. 0881/568456)
6. **Banca Carime S.p.A.** - Filiale di Foggia - Agenzia Centrale (tel. 0881/1794250)
7. **Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo** - Sede in San Giovanni Rotondo (tel. 0882/1458211)
8. **Meliorbanca** - Ufficio di Bari (tel. 080/5481914)
9. **Banca Carige** - Filiale di Foggia (tel. 0881/568456)
10. **Banca della Campania** - Sede di Avellino (tel. 0825/655295-655349)
11. **Sedicibanca** - Sede di Roma (tel. 06/474881)
12. **Banca Popolare Pugliese** (tel. 0833/500111)
13. **Unicredit SpA** - Agenzia di Foggia, Viale I Maggio n. 1, presso Palazzo di Giustizia.

Offerte di Acquisto: Vendita Senza Incanto con Modalità Sincrona Mista

Chiunque, tranne il debitore, è ammesso a presentare un'offerta per l'acquisto dell'immobile pignorato, **personalmente o tramite procuratore legale.**

Modalità di Presentazione delle Offerte

A) Offerta Telematica

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo fornito dal **Ministero della Giustizia** e trasmessa entro le ore **12:00** del giorno precedente alla data della vendita, esclusi giorni festivi e il sabato.

L'offerta deve contenere:

1. Dati identificativi dell'offerente (codice fiscale o partita IVA).
2. L'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura.
3. L'anno e il numero di ruolo generale della procedura.
4. Il numero o altro dato identificativo del lotto.
5. La descrizione del bene.
6. Il referente della procedura.
7. La data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita.
8. Il prezzo offerto e il termine per il pagamento.
9. L'importo versato come cauzione (almeno il 10% del prezzo offerto).
10. Data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per la cauzione.
11. Il codice IBAN utilizzato per il bonifico.
12. Un indirizzo PEC per le comunicazioni.
13. Un recapito telefonico per eventuali comunicazioni.

Versamento della Cauzione

- Deve essere effettuato **almeno 5 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, tramite bonifico sul conto intestato alla procedura esecutiva:

IBAN: IT95G0200815713000102717190

Causale: "posizione 202100012300001 versamento cauzione".

L'offerta è **irrevocabile** e sarà considerata valida anche se l'offerente non partecipa alla gara.

B) Offerta Analogica

Le offerte analogiche devono essere depositate in busta chiusa entro le ore **12:00** del giorno precedente alla vendita, presso lo studio del professionista delegato:

Avv. Sergio Cusmai - Via Campanile n. 49, secondo piano, Manfredonia (Fg).

Sulla busta devono essere riportati:

1. Un "nome" di fantasia.
2. La data della vendita.
3. Il nome del professionista delegato.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

Partecipazione alla Gara

Le operazioni di apertura delle buste, deliberazione sulle offerte, e l'eventuale gara si terranno il giorno **26 FEBBRAIO 2025 alle ore 17:00** presso:

- **Aula aste telematiche in Lucera, Via Federico II n. 11.**

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita telematica invierà un invito via PEC e SMS agli offerenti telematici per accedere al portale.

Deliberazione delle Offerte

Il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello riportato come offerta minima.

In caso di un'unica offerta valida:

1. Se pari o superiore al valore d'asta, sarà accolta anche in assenza dell'offerente.
2. Se inferiore al valore d'asta, l'offerta sarà accolta salvo specifiche condizioni.

In caso di più offerte valide:

- Gli offerenti saranno invitati a una gara sull'offerta più alta.
- La gara inizierà dal valore dell'offerta più alta, con rilanci minimi pari a **1/50** del prezzo indicato dal miglior offerente.

Aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al **versamento del saldo prezzo** entro il termine indicato nell'offerta o nell'avviso di vendita. In mancanza di indicazione specifica, il saldo deve essere versato entro **120 giorni dall'aggiudicazione**.

Modalità di Versamento

- **Assegno Circolare:** Non trasferibile, intestato al “**TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ESEC. IMM. N. R.G.ES. 123/2021**”.
- **Bonifico Bancario:**
 - **IBAN:** IT95G0200815713000102717190
 - **Causale:** “posizione 202100012300001 versamento saldo prezzo”.

Inoltre, entro lo stesso termine, l’aggiudicatario deve depositare un ulteriore importo pari al **20% del prezzo di aggiudicazione**, a titolo forfettario per coprire:

1. Oneri tributari.
2. Spese di vendita.
3. Compensi del professionista delegato (50%).

Tempistiche e Procedure Post-Versamento

Il professionista delegato acquisirà la documentazione attestante il versamento e, entro **60 giorni dal pagamento**, redigerà la bozza del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, IVA, imposte ipotecarie e catastali) sono a **carico dell’acquirente**.

Esclusione e Revoca dell’Aggiudicazione

Saranno dichiarate inammissibili:

1. Offerte presentate oltre i termini.
2. Offerte inferiori al valore minimo stabilito, salvo eccezioni specifiche.
3. Offerte non accompagnate dalla cauzione versata con le modalità prescritte.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo o delle spese entro i termini, il professionista delegato informerà il Giudice per l’adozione di provvedimenti ai sensi dell’art. **587 c.p.c.**

Assegnazione ex artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato provvederà sull’istanza di assegnazione qualora:

1. Non siano state presentate offerte valide.

2. L'unica offerta presentata sia inferiore al valore d'asta.
3. La gara tra più offerenti non abbia raggiunto il valore d'asta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito entro **3 giorni lavorativi**.

Crediti Fondiari e Subentro

Se partecipa un creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare:

- **80%** del prezzo al creditore fondiario.
- **20%** sul conto intestato alla procedura per coprire spese prededucibili.

L'aggiudicatario può subentrare nel contratto di finanziamento esistente, assumendo gli obblighi relativi, a condizione di rispettare le modalità indicate nel **D.Lgs. 385/1993**.

Cessazione delle Operazioni di Vendita

In caso di vendita in più lotti, la procedura sarà interrotta se il prezzo ottenuto è sufficiente a coprire le spese di esecuzione e i crediti azionati dai creditori, comprensivi di capitale, interessi e spese.

Richieste di Visita

Le richieste di visita dell'immobile devono essere trasmesse obbligatoriamente tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche**, compilando l'apposito modulo.

Pubblicazioni e Maggiori Informazioni

L'ordinanza di delega, il bando di vendita, e la relazione dell'esperto sono disponibili sui siti:

- **www.asteannunci.it**
- **www.tribunale.foggia.it**
- **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.**

Per informazioni ulteriori, è possibile rivolgersi al professionista delegato.

Manfredonia, 9 dicembre 2024

**Il Professionista Delegato
Avv. Sergio Cusmai**

