

Studio Legale  
**Avv. GIOVANNI BABUSCI**  
71121 FOGGIA Via Trento n. 8  
Tel. 0881.725075 – Fax 0881.725075 – e-mail: [giovannibabusci@gmail.com](mailto:giovannibabusci@gmail.com)  
PEC: [babusci.giovanni@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:babusci.giovanni@avvocatifoggia.legalmail.it)  
P.I.: 03883900718

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 33/2018 R.G.Es. – Tribunale di Foggia**

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

L'avv. **Giovanni Babusci**, delegato al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia, dott. Claudio Caruso, con ordinanza del 26.01.2022,

#### **AVVISA**

che il giorno 01 APRILE 2025 alle ore 16,30, davanti a sé, presso il suo studio in Foggia alla Via Trento n.8, procederà alla VENDITA SENZA INCANTO in modalità sincrona mista con il prezzo ribassato del 10% rispetto al prezzo base precedente del seguente bene immobile:

#### **LOTTO UNICO**

##### ***DESCRIZIONE***

L'immobile pignorato è identificato al N.C.E.U. Catasto del Comune di Cerignola (FG) al Foglio 202; Particella 1540 - Sub 6; graffato con Particella 1547 - Sub 5; Zona Cens. 1; Categoria A/3; Classe 4; Consistenza vani 3.5; Superficie Catastale Totale 65mq; Totale escluse aree scoperte: 56 mq; Rendita Euro 280,18 - Via Giovanni Gadaleta n.17 Piano 3.

L'unità immobiliare confina a Nord con Via Molini Tonti; a Est con Via Gadaleta Giovanni; a Sud con altra proprietà censita alla particella 1538; ad Ovest con altre proprietà censite alle particelle 1543, 1544 e 1545.

Si ha accesso all'appartamento dall'unica porta del pianerottolo al terzo piano. Dalla stessa si entra direttamente in sala da pranzo con annessa cucina a parete. Le pareti della sala da pranzo e

cucina risultano essere intonacate a civile e tinteggiate con idropittura lavabile. Tramite un piccolo corridoio/disimpegno si accede a sinistra alla camera da letto con pareti, e di fronte si accede al bagno fornito di sanitari di colore chiaro e di vasca ad angolo fornita di sistema di idromassaggio. La pavimentazione del bagno è in ceramica di forma quadrata così come il rivestimento a parete in mattonelle sulle gradazioni del beige, fino all'altezza di mt.2,60 circa ed in seguito dipinto con pitture idrorepellenti di colore chiaro fino al soffitto. La pavimentazione di tutto l'appartamento è realizzata con mattonelle in ceramica del tipo quadrata posata a 45 gradi. Con accesso dalla zona cucina/pranzo vi è una piccola cameretta con all'interno un letto con armadio a ponte. Gli infissi interni sono in legno, come gli infissi esterni, di colore marrone scuro, con vetro camera. L'infisso del bagno è protetto esternamente con persiane oscillanti apribili verso l'esterno, mentre gli infissi della cucina e della camera da letto sono protetti da avvolgibili in plastica. Dalla zona soggiorno/pranzo così come anche dalla camera da letto vi si può accedere al terrazzo a livello regolarmente pavimentato e su di esso in parte è stata realizzata una tettoia costituita da elementi in ferro con copertura in pannelli coibentati. L'altezza interna dell'unità immobiliare è di mt. 2.75. Si riscontra una diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni rispetto all'ultimo elaborato catastale depositato e allegato alla presente relazione tecnica, e consistono nell'abbattimento di un muro in mattoni forati non portante nella zona dove ad oggi è presente l'area destinata a soggiorno/pranzo e nella zona dove ad oggi vi è la cameretta sulla planimetria catastale è stata indicata la cucina. Inoltre sempre nella planimetria catastale non è stata indicata la porta di uscita per accedere al terrazzo, che sul posto è presente. Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto televisivo, idrico-fognante allacciati alla rete pubblica, impianto citofonico, è presente l'impianto termico sanitario e di riscaldamento autonomo, ma non funzionante per la non manutenzione dell'impianto della caldaia posta esternamente sul terrazzo. Medio-buono lo stato di finitura, di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare nella parte interna. La parte esterna, lungo le facciate esposte a Est, Sud ed Ovest vi sono i mattoni forati diOMPagnatura a faccia vista totalmente privi di intonaco e di rifinitura per esterni. Solo le pareti a Nord, e solo nella parte prospiciente l'area del terrazzo, sono state regolarmente intonacate con rifinitura con intonaco del tipo graffiato. Si riscontra, per le norme al D.M. 37/08, rispondenza per quanto dallo stesso dettato, per l'unità abitativa visionata, ad esclusione dell'impianto termico, del quale è carente di manutenzione periodica programmata. Non vi sono proprietà condominiali in comune, ne tantomeno vi è la presenza dell'istituzione del condominio.

La superficie complessiva lorda dell'immobile risulta essere di circa mq. 55,00 oltre a mq.30,00 per il terrazzo a livello prospiciente Via Gadaleta Giovanni e Via Molini Tonti.

Dall'esame peritale, l'appartamento risulta in uso ed occupato dai debitori ove lo abitano con la figlia maggiorenne disabile.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si è accertato che i dati catastali indicati nella documentazione allegata alla presente procedura non hanno subito variazioni, anche se, in fase di sopralluogo, lo stesso ha verificato difformità secondo le planimetrie catastali depositate dal costruttore e ad oggi, così come verbalizzato, il proprietario il Sig UNGARO Eugenio, non ha mai denunciato e presentato nessun progetto urbanistico per i lavori eseguiti, ne tantomeno ha presentato nuove planimetrie catastali tali da dover cambiare i dati già presenti ed esistenti. Pertanto, per adeguare lo stato di fatto e rappresentare una nuova planimetria catastale, necessita di dover presentare al comune di Cerignola, pratica edilizia di CILA in sanatoria, per la diversa distribuzione interna e relativa pratica all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio della nuova planimetria catastale. I costi presumibili per poter adeguare la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi ammontano a circa complessivamente € 2.500,00 (duemilacinquecento/00), che comprendono oneri di sanatoria, diritti di segreteria, bolli e tassa per registrazione nuova planimetria catastale e comprensivi di oneri tecnici, escluse di iva e Cassa Nazionale

#### **STIMA DELL' IMMOBILE**

Il valore corrente di mercato per l'immobile pignorato è stato calcolato dal C.T.U. in €.55.250,00 (euro cinquantacinquemiladuecentocinquanta/00) da cui vanno decurtate le spese per la pratica edilizia di CILA in sanatoria che ammontano ad €.2.500,00(euro duemilacinquecento/00).

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

L'immobile oggetto della procedura espropriativa, come superiormente detto, si appartiene per 1000/1000 al debitore esecutato, ma, risulta in uso ed occupato dai debitori ove lo abitano con la figlia maggiorenne disabile.

#### ***PREZZO BASE:***

Il prezzo base dell'immobile oggetto di vendita è pari ad **€.14.167,09** (euro quattordicimilasessantasette/09), ed il prezzo minimo da offrire potrà essere pari al 75% del prezzo base innanzi indicato e, quindi, di €.10.625,32 (euro diecimilaseicentoventicinque/32).

Si precisa, però, che, in caso di offerte inferiori al prezzo base il Tribunale si riserva la facoltà di

non aggiudicare il bene.

Si precisa, altresì, che:

- la relazione di stima è pubblicata sul sito internet [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);
- il custode dei beni pignorati nominato dal G.E. è il sottoscritto professionista delegato Avv. Giovanni Babusci con studio in Foggia alla via Trento n.8, telefono 0881/725075.

\*\*\*\*\*

**LA VENDITA SENZA INCANTO VERRÀ EFFETTUATA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA E, PERTANTO, LE OFFERTE POTRANNO ESSERE FORMULATE SIA CON MODALITÀ TELEMATICA SIA CON MODALITÀ ANALOGICA.**

#### **OFFERTA TELEMATICA**

L'offerta telematica dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione, a pena di inammissibilità, entro le ore **12.00 del giorno 31 marzo 2025**. L'offerta dovrà contenere, come prescritto dal Decreto Ministeriale 32/2015: a) I dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale e della partita Iva. 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 analogico 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; b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la Procedura; c) l'anno ed il numero di Ruolo Generale della Procedura; **AVVOCATO GIOVANNI BABUSCI** d) il numero o altro dato identificativo del Lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura, che è il sottoscritto Professionista Delegato Avvocato Giovanni Babusci; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inammissibilità all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita; i) il termine per il relativo pagamento del prezzo e gli ulteriori oneri tributari, diritti e spese, che non potrà essere comunque superiore, a pena di inammissibilità, a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, il detto termine dovrà essere rispettato

dall'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, a pena di decadenza; j) l'importo versato a titolo di cauzione; k) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; l) il codice IBAN del conto dal quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera k) che precede; m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'articolo 12 del Decreto Ministeriale 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; n) l'eventuale recapito telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; La cauzione, a pena di inammissibilità, deve essere dell'importo pari, quanto meno, al 10% del prezzo offerto e dovrà essere versata entro il termine innanzi previsto ( ORE 12 DEL GIORNO 31 marzo 2025), esclusivamente mediante bonifico bancario, da eseguirsi sul conto corrente bancario in essere presso la Banca Unicredit, Agenzia di Foggia, sulle seguenti coordinate bancarie: IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190 CAUSALE: POSIZIONE 20180003300001 DEBITORE CAUZIONE LOTTO... 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. Si precisa che è di fondamentale importanza, pena il mancato buon fine dell'operazione, che la disposizione del bonifico venga effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale su riportata (rispettando i caratteri maiuscolo/minuscolo e gli spazi bianchi). In caso contrario il versamento non andrà a buon fine e sarà inefficace. Inoltre ai fini della validità della domanda è necessario che il bonifico risulti accreditato sul conto della procedura entro le ore 12.00 del giorno 11 marzo 2025, non facendo fede la data di disposizione dell'ordinante. 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 i 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 indicato dall'offerente. Il Gestore della vendita telematica è la società ZUCCHETTI attraverso il suo portale dedicato.

### **OFFERTA ANALOGICA**

La vendita avverrà con le modalità qui di seguito riportate.

Ogni offerente interessato a partecipare all'acquisto - personalmente o a mezzo di procuratore legale - dovrà depositare, presso lo studio dell'avv. Giovanni Babusci, in Foggia alla Via Trento

n°8, il giorno 31 marzo 2025 entro e non oltre le ore 12,00, la seguente documentazione:

**1. offerta di acquisto, in bollo**, contenente:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione giudiziale.

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

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Foggia; in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso lo studio del sottoscritto professionista;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita del G.E.;

- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita, pena l'esclusione;

- **l'indicazione del termine del versamento del saldo prezzo (massimo 120gg) e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; se l'aggiudicatario nell'offerta indica un termine superiore ai 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara;**

**2. Un assegno circolare non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva immobiliare professionista delegato alla vendita, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;**

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

**3. La procura speciale notarile** in caso di partecipazione all'asta in nome e per conto di altra persona.

In particolare all'offerta dovranno essere allegati:

- Se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale ed estratto per riassunto del certificato di stato libero o, se coniugato, estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale dei beni oltre ai dati identificativi del coniuge in caso di comunione legale;
- Se 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 si intende godere delle agevolazioni fiscali (es. agevolazione prima casa);

- Se società o persona giuridica, certificato delle imprese o certificato del registro persone giuridiche, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza di data non anteriore ai tre mesi, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei legali rappresentanti;
- In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto e dovrà essere sciolta entro tre giorni dalla vendita mediante deposito della procura speciale notarile;
- L'offerta dovrà 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.

**Saranno dichiarate inefficaci, ex art. 571 c.p.c., le offerte:**

- pervenute oltre il termine fissato per la loro presentazione;
- con indicazione del prezzo di acquisto inferiore al prezzo base d'asta;
- non accompagnate da idonea cauzione, ovvero senza la necessaria procura;
- che prevedano il versamento del saldo prezzo in un termine superiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita.

**Il giorno 01 aprile 2025 alle ore 16,30**, davanti a sé, presso il suo studio in Foggia alla Via Trento n.8, il professionista delegato procederà alla apertura delle buste, alla deliberazione sulle offerte a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art.573 c.p.c.

Qualora siano state presentate più offerte per il suddetto immobile valide, il professionista delegato procederà:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Con particolare riferimento alle modalità della gara, l'aumento minimo non dovrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. La gara dovrà considerarsi chiusa quando sarà trascorso 1 (uno) minuto dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini

dell'individuazione della miglior offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto, entità della cauzione prestata, termine indicato per il pagamento.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella miglior offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Resta ferma la previsione di cui all'art. 591 ter c.p.c. che consente al professionista delegato di provocare l'intervento del giudice ove si verificano difficoltà nel corso delle operazioni di vendita.

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà – entro il termine massimo di 120 gg. dalla data di aggiudicazione o entro l'eventuale minore termine indicato nell'offerta – depositare presso lo studio del professionista delegato, avv. Giovanni Babusci, in Foggia alla via Trento n.8, mediante assegni circolari non trasferibili o bonifico come sopra intestati:

- il saldo del prezzo, detratta la cauzione già prestata e dedotta l'eventuale somma già versata direttamente al creditore fondiario, laddove esistente;
- la somma pari ad 1/5 del prezzo di aggiudicazione per le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura e cancellazione di formalità ipotecarie gravanti sull'immobile).

L'aggiudicatario sarà tenuto ad integrare la somma versata per le spese, nella misura dovuta, entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal professionista delegato.

Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene, delle volture del bene stesso, degli eventuali oneri ex lege 47/1985 saranno a carico



dell'aggiudicatario; costui, se coniugato, dovrà produrre un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia e dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali (es. prima casa). L'offerente persona giuridica dovrà produrre certificato di vigenza di data non anteriore ai tre mesi.

Il pagamento delle spese suddette è condizione per l'emissione del decreto di trasferimento.

Qualora all'esecuzione partecipi una banca o un Istituto di Credito Fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tali soggetti la parte del prezzo corrispondente al loro complessivo credito nel termine fissato dal decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c.. Inoltre l'aggiudicatario o l'assegnatario potranno subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data della comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c., paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Il trasferimento del bene espropriato e il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art.586 c.p.c..

L'immobile sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e le formalità (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento), vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di 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 considerato, 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.

Maggiori informazioni sull'immobile posto in vendita potranno essere fornite dall'Avv. Giovanni Babusci presso il suo studio nonché telefonando al **numero verde della Edicom Finance s.r.l. 800 630 663** o consultando i siti [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).  
Eventuali richieste di visita dell'immobile potranno essere prenotate esclusivamente mediante

l'utilizzo del sito del Ministero della Giustizia, tramite il "portale delle vendite pubbliche" accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il format di prenotazione. Infine, tutte le altre attività che, a norma degli artt. 576 e seg. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato, in Foggia alla Via Trento n°8 (presso Studio Legale Babusci).

Foggia li, 10.12.2024

Il professionista delegato  
(Avv. Giovanni Babusci)