

## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

---

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 398, anno 2010R.G.Es**

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

Il sottoscritto Avvocato *IGNAZIO D'ADDEDA*, Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 24 aprile 2012, nella Procedura di Espropriazione Immobiliare sopra citata

**AVVISA**

che il giorno **15 APRILE 2025** alle ore 16.30, davanti a sé, presso il proprio studio in Foggia al Viale Ofanto 137/p, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** del bene in prosieguo descritto.

### **LOTTO PRIMO**

#### **DESCRIZIONE:**

Locale al piano interrato, facente parte di un fabbricato denominato "Condominio Parco degli Eucalipti", sito nell'abitato di Trinitapoli, alla Via Mulini angolo Via Mandriglia ad uso box-autorimessa, avente una consistenza di mq. 32, con accesso dai cancelli ubicati alla Via Mulini civico 40.

#### **CONFINI:**

L'immobile confina dal lato nord e muovendosi in senso orario con terrapieno prospiciente giardino condominiale, con proprietà di terzi, corsia di manovra, con vano scala, con centrale idrica ed ascensore, salvo altri.

#### **DATI CATASTALI:**

L'immobile in oggetto è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Trinitapoli, con i seguenti dati:

- **Foglio 26, particella 1033, subalterno 17 – Via Mulini snc, piano S1 – categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq. 32 – superficie catastale totale mq. 38 – rendita euro 142,13.**

**PREZZO BASE: € 6.581,25 oltre IVA, come per legge se dovuta.**

**OFFERTA MINIMA: Euro 4.738,50 oltre IVA, come per legge se dovuta.**

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Come risulta dalla Perizia Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Stefano Torracco in data 24 gennaio 2012 e depositata il 24 gennaio 2012:

"Il fabbricato compendiate gli immobili sopra descritti è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 20 del 6 maggio 2003.

Permesso di Costruire n. 65 del 12 maggio 2003 in Variante alla Concessione Edilizia n. 20/2003.

Verbale di inizio lavori n. 133 del 12 maggio 2003.

Denuncia di inizio attività per lavori di diversa distribuzione interna, inoltrata in data 11 maggio 2005 ed acquisita al protocollo n. 4.644 del 12 maggio 2005.

Richiesta sanatoria relativa ad una recinzione a giorno al complesso edilizio, acquisita al protocollo al n. 7.995 del 25 agosto 2005.

Comunicazione ultimazione lavori in data 15 novembre 2005;

Certificato collaudo statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia il 1° luglio 2005, protocollo 12.971;

Denuncia di inizio attività per lavori di diversa distribuzione interna a piano terra acquisita al protocollo al n. 2.340 del 2 marzo 2006, con comunicazione di fine lavori in data 25 aprile 2006;

Autorizzazione di Agibilità protocollo N. 13.108/R del 24 maggio 2006.”

#### **CONDIZIONI DI VENDITA :**

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella relazione di stima del C.T.U., Ing. Stefano Torraco, pubblicata sui siti [www.tribunalefoggia.it](http://www.tribunalefoggia.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari, in atti, a corpo e non a misura per cui le eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o spese condominiali non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

#### **DOMANDE DI PARTECIPAZIONE :**

Chiunque fosse interessato a partecipare all'acquisto – personalmente o a mezzo di procuratore legale – dovrà depositare presso lo **studio del Professionista Delegato Avvocato Ignazio d'Addeda, in Foggia al Viale Ofanto n. 137/p**, entro e non oltre le ore dodici - 12:00 - del giorno 14 APRILE 2025, busta chiusa priva di qualsiasi indicazione contenente:

- A. **offerta di acquisto in bollo da Euro 16,00**, allegando fotocopia di un valido documento di riconoscimento non scaduto, completa di :
1. cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestarlo a persona diversa dal soggetto che sottoscrive l'offerta), ovvero, in caso di offerta per persona da nominare, i dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente.  
Se l'offerente è coniugato, il suo regime patrimoniale e, qualora in regime di comunione legale dei beni, i dati identificativi del coniuge.  
Se l'offerente è società o ente, anche morale, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita IVA, la sede legale.  
Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.
  2. dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta;
  3. espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
  4. dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Foggia; in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso la sede dello studio del Professionista Delegato;
  5. **indicazione del prezzo offerto (per ciascun lotto), che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita (ovvero il 75% del prezzo base d'asta), a pena di esclusione;**
  6. indicazione del **termine, di natura perentoria, di pagamento del saldo prezzo**, nonché gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine ultimo); in ipotesi di mancata

specificazione del termine di pagamento da parte dell'offerente lo stesso sarà da intendersi 120 giorni;

7. indicazione **delle modalità di pagamento** e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
  8. sottoscrizione da parte di tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato l'immobile, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare;
  9. certificato di cittadinanza o residenza in Italia e, eventualmente, permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità, nel caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea;
  10. eventuale richiesta di godimento delle agevolazioni fiscali (es. prima casa);
  11. **cauzione in misura non inferiore al 30% del prezzo proposto (art. 571 c.p.c), a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura Esecutiva N. 398/2010RGEs. – Tribunale di Foggia", a seguito del provvedimento del Giudice dell'Esecuzione messo in data 15 luglio 2024;**
- B. **certificato di stato libero**, ovvero se coniugato, estratto dell'atto di matrimonio con indicazione del regime patrimoniale prescelto;
- C. in caso di intervento di un avvocato munito di procura speciale, **originale o copia autentica della procura**;
- D. in caso di avvocato che presenti **offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere manifestata nell'offerta stessa e dovranno essere indicati i dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente con allegazione del documento di riconoscimento e del codice fiscale. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della procura presso lo studio del professionista delegato, in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.
- E. **certificato di vigenza**, in data anteriore a tre mesi, qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale, dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

**L'offerta è irrevocabile e vincolante, salvo i casi previsti dall'articolo 571, 3° comma c.p.c.**

Saranno dichiarate inefficaci, ex artt. 569 e 571 c.p.c., le offerte:

- pervenute oltre il termine previsto nel presente avviso di vendita;
- con indicazione del prezzo di acquisto inferiore di oltre un quarto al prezzo base di vendita indicato nel presente avviso;
- non accompagnate da cauzione presentata con le modalità di cui alla precedente lettera A., n. 11), ovvero senza la necessaria procura di cui alla precedente lettera C.;
- che prevedano per il versamento del saldo prezzo il termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

**In caso di un'unica offerta:**

- Se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, l'offerta è accolta (art. 572, comma 2, c.p.c.);
- Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso in misura non superiore ad un quarto, l'immobile sarà aggiudicato se il Professionista Delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita

e non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (art. 572, comma 3, c.p.c.).

**In caso di pluralità di offerte:**

Valide per il medesimo lotto nella stessa udienza si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti, secondo le modalità previste dall'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta, con il sistema dei rilanci minimi che non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del Professionista Delegato.

Se all'esito della gara il valore dell'offerta più alta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso l'immobile verrà senz'altro aggiudicato; se, viceversa, il prezzo è inferiore l'immobile sarà aggiudicato se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Laddove la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, ai fini dell'individuazione della migliore offerta saranno applicati i seguenti criteri:

- a. Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- b. A parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzioni di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del prezzo;
- c. A parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- d. Ove non sia possibile individuare un'offerta migliore delle altre in base ai criteri sopra indicati, il bene sarà aggiudicato a colui il quale ha formulato per rimo l'offerta.

All'offerente che non risulti vincitore verrà restituita immediatamente la cauzione; a tal fine si invitano gli offerenti ad inserire nella busta anche fotocopia degli assegni e del retro degli stessi, su unica facciata.

Ai sensi dell'articolo 41, comma 5, del Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario o l'assegnatario potranno 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'articolo 574 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione o dall'assegnazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Nel caso di vendita di più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla Banca o Istituto le rate scadute, gli accessori e le spese entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi di tale facoltà dovrà versare direttamente a tale Banca o Istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c.; entro lo stesso termine dovrà essere consegnato al Professionista Delegato documento comprovante l'avvenuto versamento.

A tal fine la Banca o Istituto, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione e su invito del Professionista Delegato, dovrà precisare per iscritto entro cinque giorni – con nota specifica da inviare allo studio del suddetto Professionista Delegato a mezzo pec – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente all'Istituto medesimo; l'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

***L'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente (art. 587c.p.c.).***

Il trasferimento del bene espropriato ed il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c

L'eventuale **residuo** prezzo dovrà essere versato nel termine di cui al punto successivo.

L'aggiudicatario dovrà - entro il termine indicato nell'offerta – depositare presso lo studio del Professionista Delegato Avvocato Ignazio d'Addeda, in Foggia al Viale Ofanto n. 137/p:

- Il saldo prezzo, detratta la cauzione già prestata e dedotta la complessiva somma corrispondente all'eventuale credito fondiario;
  - La somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura e cancellazione di formalità ipotecarie, ecc...).
- L'aggiudicatario dovrà evadere entro 15 giorni l'eventuale richiesta, all'uopo rivoltagli dal Professionista Delegato, di integrazione della somma versata per spese.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile, delle volture del bene stesso, degli eventuali oneri *ex lege* n. 47/85 e successive modifiche, nonché ogni altra formalità **saranno a carico dell'aggiudicatario**.

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

L'aggiudicatario interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sugli immobili oggetto di aggiudicazione, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: 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 – Agenzia Centrale (tel. 0881/794250) e Filiale di San Severo (tel. 0882/223422), Banca per la Casa sede in Milano (tel. 02/8545651), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo sede in San Giovanni Rotondo (tel. 0882/458211), Banca Carige Filiale di Foggia (tel. 0881/568456), Banca della Campania sede di Avellino (tel. 0825/655295-655349), Banca Carime spa Foggia - Ag. 1 – Viale Ofanto 198, Monte dei Paschi di Siena spa Filiale di Foggia (tel. 0881/765219), Sedicibanca sede di Roma (tel. 06/474881), Banca Popolare Pugliese (tel. 0833/500111) e Unicredit SpA, Agenzia di Foggia Viale I Maggio n. 1 presso Palazzo di Giustizia, salvo altri.

Tutte le altre attività che, a norma degli articoli 576 e seguenti c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del Professionista Delegato Avvocato Ignazio d'Addeda, con studio in Foggia al Viale Ofanto n. 137/p.

Per ogni ulteriore informazione rivolgersi all'Avvocato Ignazio d'Addeda, **CUSTODE GIUDIZIARIO**, con studio in Foggia al Viale Ofanto n. 137/p (tel. 0881663503), o telefonare al numero verde 800 630 663, ovvero consultando i siti [www.tribunalefoggia.it](http://www.tribunalefoggia.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.

Foggia li, 14 gennaio 2025

  
Avvocato Ignazio d'Addeda

