

MICHELE DIBISCEGLIA
dottore commercialista
via Trento n.8 – Foggia
mail: micheledibisceglia@studisumma.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Procedura esec. immobiliare n. 147/2011 R.G.Es

AVVISO DI VENDITA

Il dott. **Michele Dibisceglia**, delegato del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia con ordinanza del 25.06.2015, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al **n. 147 anno 2011 R.G.Es.**

AVVISA

che, essendo stato dichiarato decaduto l'aggiudicatario nel precedente tentativo di vendita tenutosi in data 19.04.2024, il giorno 23 aprile 2025 alle ore 18,00 davanti a sé nel proprio studio sito in Foggia alla via Trento n.8, procederà alla vendita senza incanto alle medesime condizioni di vendita del precedente tentativo, ma con aumento della cauzione al 20% del prezzo offerto, così come disposto dal G.E. con provvedimento del 19.12.2024, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

• ***DESCRIZIONE E CONFINI:***

L'immobile fa parte di un complesso residenziale composto da 3 scale (A-B-C) ultimato il 15.12.1977, lotto B/1 in ditta S. Spezzati. E' posto in una zona semi periferica in un contesto sufficientemente urbanizzato e munita di sufficienti aree adibite a parcheggio. L'immobile rimane nei pressi di scuole, uffici, attività commerciali, ospedali riuniti e facoltà universitarie.

L'edificio, in cui rimane l'immobile, ha struttura portante in cemento armato con solai presumibilmente in latero-cemento, finiture esterne in piastrelle, mattoni a faccia vista e finiture a base di rivestimenti plastici verniciati. Gli infissi e le tapparelle sono in legno e/o metallo, i balconi sono in parte aggettanti con parapetto in elementi di c.a. e ferro smaltato. L'edificio è decoroso e fa parte di un complesso edilizio inserito in una area a verde condominiale, dotato di ascensore e composto da 9 livelli fuori terra oltre interrato aventi altezza netta media interna di circa 3,00 mt.

Lo stabile è regolarmente allacciato alla rete dei sotto servizi cittadini e appare in uno stato di manutenzione non completamente sufficiente dato che i prospetti hanno bisogno di alcuni interventi di manutenzione straordinaria.

L'unità abitativa: riceve accesso dal cancello posto al civico n. 243 di Via L. Pinto e dall'androne condominiale della scala "B", piano "R", 1° porta a destra uscendo dal vano ascensore. Affaccia su cortili di pertinenza e aree condominiali, ha ragguardevole altezza netta media interna pari a circa 3,5 mt, composta attualmente da ingresso, disimpegno, salone doppio, vano ripostiglio, cucina, due bagni, tre camere oltre a 2 ampi terrazzi, uno dei quali in parte arredato a verde e carrabile, utile al parcheggio di autoveicoli. L'immobile non è completamente conforme alla planimetria, risultando

demoliti due tramezzi divisori.

L'immobile è stato evidentemente rifinito con materiali di pregio. La pavimentazione è per la gran parte in elementi lapidei di grande dimensione con posa a "macchia aperta" con abbinato battiscopa, porte interne artigianali laccate di colore bianco, elementi decorativi angolari in gesso e/o polistirolo, serie di illuminotecnica Ticino della serie "Axolute", tapparelle elettriche, infissi e cassonetti in legno con vetrocamera, finiture murali in stucco di colore medio, portoncino di ingresso rinforzato. Impianti tecnologici apparentemente in ordine e presumibilmente non completamente conformi alle normative vigenti. L'immobile è anche dotato di doppi infissi e/o cancelli di protezione in ferro.

L'abitazione è dotata di sufficiente luminosità ed in condizioni generali buone. La cucina è rivestita parzialmente con piastrelle di colore medio, tipo mosaico, fino all'altezza di circa 1,80mt ed è pavimentata con piastrelle tipo "gress" di colore chiaro 40x40cm circa. I bagni sono due, il primo è rivestito fino all'altezza di circa 3,00 mt con piastrelle tipo "gress" ed elementi lapidei di colore medio, i sanitari sono del tipo con fissaggio a pavimento con vaschetta di scarico esterna, vano doccia angolare con box in cristallo e doppio lavabo costituito da un piano in marmo con vaschette ancorate al di sotto. Il secondo bagno è rivestito fino all'altezza di circa 3,00 mt con piastrelle tipo "gress" di colore medio, i sanitari sono del tipo con fissaggio a pavimento con vaschetta di scarico esterna, vasca da bagno in acrilico e lavabo.

L'immobile è dotato di impianto autonomo di produzione di acqua calda sanitaria e di riscaldamento con collettore di distribuzione alla massa radiante per mezzo di caldaia murale a gas metano posta all'esterno. Di detta caldaia non è stato reperito il relativo libretto e pertanto non si è in grado di stabilire se sia munita dell'allegato "G" previsto dalle normative vigenti e in ordine con le manutenzioni periodiche. Gli impianti idrico ed elettrico appaiono momentaneamente in ordine, anche se non completamente rispondenti alle norme vigenti. Si segnala la presenza di alcune macchie sui soffitti e/o alle pareti degli ambienti, derivanti presumibilmente da infiltrazione e/o da formazione di condensa di acqua. Vi è inoltre una lesione posta sul tramezzo al confine tra la sala e l'unità immobiliare adiacente, probabilmente dovuta a lavori di ristrutturazione in corso o avvenuti in quest'ultima.

La superficie utile netta dell'immobile, rilevata e/o stimata sulla base degli elaborati planimetrici, ammonta a circa 135,00 mq oltre a due terrazzi di pertinenza esclusiva, uno dei quali parzialmente arredato a verde e carrabile ovvero utile per parcheggiarvi mezzi per complessivi 190,00 mq.

L'unità abitativa confina con vano scale, ascensore, interno 2 (sc."A") e spazi condominiali, salvo ulteriori confini.

Locale Box-Auto: contraddistinto dall'interno 16, è posto al primo interrato cui si accede sia attraverso l'androne condominiale, per i pedoni, che dalla via Martiri di via Fani, di fianco ad una tabaccheria, per giungere fino alla rampa di accesso. Dalla stessa via si accede anche all'area carrabile di pertinenza dell'appartamento. Il locale box confina con la corsia di manovra, terrapieno, interni 15 e 17, salvo altri. Dotato di serranda di accesso in metallo zincato 6-8/10, un punto luce, pavimento in marmette di cemento e idropittura bianca alle pareti e soffitto. L'altezza retta interna è di circa 3,50 mt. Lo stato generale del locale box auto è da ritenersi sufficiente.

- **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dall'esame dell'attestazione energetica redatta dal geom. Claudio Costantino, emerge che l'unità abitativa oggetto di stima appartiene alla Classe energetica " G" con un indice di prestazione globale pari a: IPE **292,4 kW/mq** anno.

- **DATI CATASTALI:**

Censito nel N.C.E.U. del Comune di Foggia con le seguenti indicazioni:

Appartamento: Foglio 92, particella 1023, sub. 28, 1143 – 1148 (graffate), zc 1, cat. A/3, cl. 5, cons. 8 vani, rendita € 1.053,57;

Box: Foglio 92, particella 1023, sub 90, z.c. 1, categ. C/6, cl. 3, mq 19, rendita € 123,64.

- **STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:**

Nella perizia del geom. Costantino, come confermato anche dal debitore esecutato, emerge che l'immobile è nel possesso del fratello della parte esecutata, e del suo nucleo familiare, che occupa l'immobile su autorizzazione del G.E..

- **REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA:**

Nella perizia del geom. Costantino emerge che, secondo quanto presente negli archivi degli uffici tecnici preposti del comune di Foggia, l'immobile fa parte di uno stabile edificato in virtù della licenza edilizia n. 176 del 20.10.1976, i lavori ebbero inizio in pari data, verbale di ultimazione lavori del 15.12.1977, certificato di inizio e ultimazione lavori del 20.12.1978. Non è stato reperito alcun certificato di agibilità, abitabilità o licenza d'uso.

- **FORMALITA', VINCOLI OD ONERI:**

Nella propria perizia, il geom. Costantino così riporta: *"I vincoli opponibili all'acquirente sono prettamente quelli derivanti dagli atti di provenienza (allegati), eventuali regolamenti di condominio, atti di convenzione oltre agli oneri condominiali relativi all'esercizio corrente e a quello precedente all'acquisto dei beni. L'amministratore dello stabile, attraverso il legale costituito, ha comunicato che vi sono tre procedimenti civili in corso R.G. 166812009, 1558 e 2426*

del 2013 oltre agli interventi nella procedura esecutiva in oggetto. Inoltre ha consegnato due verbali di assemblea (Allegati) rispettivamente del 23.06.08 e 05.07.2009 con i quali sono stati deliberati alcuni lavori di manutenzione straordinaria e il regolamento di condominio (Allegato).

Il potenziale acquirente verificherà, ove lo ritenga utile, l'eventuale maturazione di lavori di manutenzione straordinaria e/o consuntivi scoperti nel periodo opponibile allo stesso e valuterà adeguatamente la documentazione allegata”.

• **PREZZO BASE E PREZZO MINIMO:**

Il prezzo base dell'immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di € **164.279,00** (euro centosessantaquattromiladuecentosettantanove/00).

Il prezzo minimo da offrire potrà essere pari al 75% del prezzo base innanzi indicato e, quindi, di €**123.210,00** (euro centoventitremiladuecentodieci/00).

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 portale delle vendite pubbliche, nonché sul sito internet www.tribunale.foggia.it e www.asteannunci.it;
- il custode dei beni pignorati nominato dal G.E. è il sottoscritto professionista delegato dott. Michele Dibisceglia con studio in Foggia alla via Trento n. 8, telefono 0881/700857.

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 del dott. Michele Dibisceglia, in Foggia alla Via Trento n. 8, il **giorno 22 aprile 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;
- 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 – comunque non superiore a tre mesi – e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, si precisa che, in

mancanza di indicazione del termine del versamento del saldo prezzo, si intende che esso è di tre mesi dall'aggiudicazione;

- 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;

2. **la cauzione** in misura non inferiore a **2/10 del prezzo offerto** d'asta mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato;

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;
- 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.

Tale documentazione dovrà essere presentata in busta chiusa senza alcuna indicazione. Al momento del deposito si procederà ad annotare all'esterno della busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta.

Il giorno successivo, **23 aprile 2025 alle ore 18,00** presso il proprio studio sito 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. In tale luogo ed a tale ora convoca, sin da ora, le parti ed i creditori iscritti non intervenuti per presenziare allo svolgimento delle predette operazioni.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte:

- pervenute oltre il suddetto termine ovvero oltre le ore 12,00 del giorno 22 aprile 2025;
- con indicazione del prezzo offerto inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita;
- non accompagnate da cauzione presentata con le modalità di cui al punto **2)**, nonché senza

la procura ove necessaria;

- che prevedano il versamento del saldo del prezzo oltre il termine di tre mesi dalla data della vendita.

Qualora sia stata presentata un'unica offerta valida:

a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta, salvo che:

- in primo luogo, il professionista delegato ritenga - in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente - che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 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 saranno trascorsi 3 (tre) minuti 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. 591ter c.p.c. che consente al professionista delegato di provocare l'intervento del giudice ove si verificano difficoltà nel corso delle operazioni di vendita.

In particolare si sottolinea quanto segue:

- 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;
- le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali) e le spese per la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti immobiliari e delle iscrizioni ipotecarie, delle volture catastali nonché degli eventuali oneri ex L. 47/85 saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'eventuale aggiudicatario 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 Popolare di Puglia e Basilicata filiale di Foggia (tel. 0881/782711), Banca 24-7 Gruppo BPU (tel. 035/3833661), Banca Popolare di Bari sede di Bari (tel. 080/5274244),

Meliiorbanca Ufficio di Bari (tel. 080/5481914), Banca Carime spa Filiale di Foggia (tel. 0881/794250), 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 Popolare Pugliese (tel. 0833/500111), Banca Carige, Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e Bancapulia S.p.A..

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario, in caso di aggiudicazione, dovrà versare il saldo del prezzo, detratta la cauzione già prestata e dedotta la somma corrispondente all'eventuale Credito Fondiario, ove esistente, presso lo studio del dott. Michele Dibisceglia, sito in Foggia alla via Trento n. 8, entro il termine massimo di tre mesi dalla data di aggiudicazione o entro l'eventuale minore termine indicato nell'offerta, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al dott. Dibisceglia.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, depositare nello stesso termine presso lo studio del professionista delegato, unitamente a saldo del prezzo, una somma pari ad 1/5 del prezzo di aggiudicazione per oneri, diritti e spese di vendita (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile); ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura dovuta entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal professionista delegato.

Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, il professionista delegato dovrà tempestivamente segnalare tale situazione ai competenti uffici, perché questi possa procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

Ove l'aggiudicatario intenda godere di agevolazioni fiscali dovrà depositare, sempre nello stesso termine, apposita dichiarazione nella quale dovrà evidenziare le agevolazioni fiscali richieste.

Infine si specifica che:

- Se all'esecuzione partecipa una banca o 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 nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento. A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro cinque giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo fax

- il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto.
- In alternativa, 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 comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c., paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D.Lgs. n. 385/1993).

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il proprio studio in Foggia alla via Trento n. 8, tel. 0885.415986, nonché telefonando al numero verde della EDICOM Finance s.r.l. 800 630 663.

Infine, tutte le altre attività che, a norma degli artt. 571 e seg. 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, in Foggia alla Via Trento n. 8.

Foggia lì, 30.01.2025

Il professionista delegato
(dott. Michele Dibisceglia)