

NICOLA CAFAGNA  
AVVOCATO  
PATROCINIO IN CASSAZIONE  
Via Rizzitelli, 58 - 76121 Barletta  
Via Oberdan, 22 - 71121 Foggia (c/o studio avv. Fabio Filograsso)  
nicola.cafagna@pec.ordineavvocatitrani.it - n.cafagna@studiolegalecafagna.com  
Tel. 0883/1926557 – Fax 0883/1951230

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA**  
**SENZA INCANTO – SINCRONA MISTA**  
**PROCEDURA N. 144/2021 R.G. Es.**

Il sottoscritto **AVV. NICOLA CAFAGNA**, delegato alle operazioni di vendita nella procedura n. 144/2021 RG Es., giusta ordinanza emessa in data 19 luglio 2023 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, Dr.ssa Stefania Rignanese,

**RENDE NOTO**

che innanzi a sé, **presso l'aula aste telematiche in Lucera alla via Federico II n. 11 ovvero** in via telematica **tramite il portale** di Zucchetti spa "**www.fallcoaste.it**", alle **ore 15:30** del giorno **3 LUGLIO 2024** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** mediante la modalità telematica di cui all'art. 22 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "**Vendita sincrona mista**" dei seguenti beni immobili che vengono posti in vendita a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

**LOTTO N. 1**

- Piena proprietà di immobile sito nel Comune di Biccari alla Contrada Mulino a Vento 3, raggiungibile percorrendo la strada che conduce al lago Pescara e, precisamente, partendo dalla locale caserma dei Carabinieri, percorrendo tutta via Giardino, voltando poi su via Lago Pescara, percorrendola per 550 metri circa (la destinazione è sulla destra). L'immobile è costituito da un grande fabbricato così composto: Piano terra, della superficie compensata di 650,02 mq, in cui si trova un locale pizzeria con forno, tre depositi, una zona spogliatoio, una lavanderia, cucina, quattro bagni, una centrale termica ed una rimessa con ingresso indipendente. Primo piano, della superficie compensata di 655,20 mq, in cui si trova una sala ristorante con annessa cucina e dispensa, guardaroba, ripostiglio, servizi, angolo bar e reception. Secondo piano, della superficie compensata di 402,15 mq, in cui si trova un albergo/motel con 12 camere di cui 8 con servizi e due comunicanti con un bagno in comune, una zona dedicata a cucina e due camere con bagno in comune. Lungo il lato fronte strada le camere sono dotate di balconcino privato. Piano superiore (terzo), della superficie compensata di 37,45 mq, in cui si apre una terrazza coperta. Per quanto riguarda lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili possiamo dire che la sala ristorante al primo piano è in ottime condizioni, molto luminosa con una bella vista sui monti dauni. Anche la zona della cucina e della dispensa è in ottime condizioni e pronta ad essere utilizzata. Salendo al secondo piano le camere, pur essendo decorose, ampie e luminose, denotano essere non più modernissime. I bagni pur perfettamente funzionanti hanno un aspetto un po' datato. Ad ogni buon conto la struttura risulta pulita, in buono stato di manutenzione e pronta per l'utilizzo. Il livello di confort chiaramente è confrontabile con qualsiasi "pensione di montagna". Il terrazzo coperto ha la sola funzione di zona di sgombero o zona per stendere il bucato. Al piano terra vi è un box, una zona caldaia ormai dismessa (la struttura si riscalda non più con la caldaia a gas ma con pompe di calore), una zona pizzeria con annessa cucina e servizi. L'area della pizzeria come pure la cucina, la lavanderia e gli altri annessi non sono oggi utilizzati e pertanto necessitano di una importante azione di pulizia e manutenzione per tornare ad essere pienamente efficienti.

Dati catastali: NCEU Comune di Biccari al foglio 44 particella 282 subalterni 8, 9, 10 (già subalterni 2 e 3), cat. D/8, p.t, rendita € 5.230,00, cat. D/8, p.1, rendita € 5.170,00, cat. D/2, p.2-3, rendita € 3.390,00.

Confini: Est strada comunale, stessa ditta nelle restanti direzioni.

Situazione urbanistica ed edilizia: Concessione edilizia n° 1288 del 15 luglio 1981 (per il motel), poi integrata dalla concessione n° 1471, datata 11 giugno 1985, necessaria per il completamento delle opere di cui alla concessione precedente. Concessione n° 1967 datata 3 giugno 1999 che aveva come oggetto la ristrutturazione edilizia e variante di destinazione del piano terra da parcheggio - autorimessa a pub - pizzeria. Concessione n° 2034 del 11 ottobre 2002 avente per oggetto il completamento della ristrutturazione edilizia del Motel di cui alla concessione precedente (1967/1999). Esistono poi le seguenti autorizzazioni di agibilità: n° 142 del 6 settembre 2012 che autorizza tutto quanto contenuto nel motel; n° 105 del 01 marzo 2000 in cui viene concessa l'agibilità del piano terreno del fabbricato alla particella 282 composto da una sala ristorante, un deposito per derrate alimentari, un garage con ingresso indipendente.

Situazione catastale: scrive il ctu in perizia di "non aver rilevato difformità importanti tra lo stato dei luoghi, quanto autorizzato e quanto riportato in catasto".

Stato di possesso: l'immobile è nella disponibilità della società debitrice eseguita.

Formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile: ipoteca volontaria iscritta in data 11/07/2001 ai numeri 567 reg. part. e 6142 reg. gen.; ipoteca volontaria iscritta in data 11/07/2001 ai numeri 568 reg. part. e 6143 reg. gen.; ipoteca volontaria iscritta in data 20/04/2005 ai numeri 498 reg. part. e 3337 reg. gen.; ipoteca volontaria iscritta in data 26/10/2007 ai numeri 1680 reg. part. e 9548 reg. gen.; ipoteca legale Conc. Amministrativa/riscossione iscritta in data 13/03/2019 ai numeri 191 reg. part. e 2219 reg. gen. sul solo foglio 44 particella 282 subalterno 9; pignoramento immobiliare trascritto in data 14/05/2021 ai numeri 3594 reg. part. e 4182 reg. gen.

Provenienza: atto di compravendita del 21/08/1980, a rogito del notaio Michele Gennarini, trascritto in data 02/09/1980 ai numeri 7006 RG, 369085 RP. Scrittura privata del 30/06/1997, trascritta il 10/07/1997, ai numeri 5484 RG, 4565 RP.

PREZZO BASE: € 950.200,00 (NOVECENTOCINQUANTAMILADUECENTO/00)

OFFERTA MINIMA: 712.650,00 (SETTECENTODODICIMILASEICENTOCINQUANTA/00)

## **LOTTO N. 2**

- Piena proprietà di appartamento sito nel Comune di Biccari alla Contrada Mulino a Vento 3, raggiungibile percorrendo la strada che conduce al lago Pescara e, precisamente, partendo dalla locale caserma dei Carabinieri, percorrendo tutta via Giardino, voltando poi su via Lago Pescara, percorrendola per 550 metri circa (la destinazione è sulla destra). L'immobile, situato all'interno del motel al secondo piano del fabbricato e, precisamente, contiguo alla zona in cui si aprono le camere del motel, ha una superficie compensata di 102,32 mq e si compone di due camere, cucina e servizi con un balcone dal lato strada. Per quanto riguarda lo stato di manutenzione e conservazione, l'appartamento, benché datato, si trova in buono stato di manutenzione.

Dati catastali: NCEU Comune di Biccari al foglio 44 particella 282 subalterno 6, (già subalterni 2 e 3), cat. A/3, p.2, cl. 2, cons, 4,5 vani, rendita € 290,51.

Confini: Est strada comunale, stessa ditta nelle restanti direzioni.

Situazione urbanistica ed edilizia: Concessione edilizia n° 1288 del 15 luglio 1981, poi integrata dalla concessione n° 1471, datata 11 giugno 1985, necessaria per il completamento delle opere di cui alla concessione precedente. Concessione n° 2034 del 11 ottobre 2002 avente per oggetto il completamento della ristrutturazione edilizia di cui alla concessione precedente (1967/1999). Autorizzazione di agibilità n° 142 del 6 settembre 2012.

Situazione catastale: scrive il ctu in perizia di “non aver rilevato difformità importanti tra lo stato dei luoghi, quanto autorizzato e quanto riportato in catasto”.

Classe Energetica: Attestato di Prestazione Energetica APE del 06/04/2023 classe energetica “G”.

Stato di possesso: l'appartamento è nella disponibilità dell'esecutato.

Formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile: ipoteca volontaria iscritta in data 11/07/2001 ai numeri 567 reg. part. e 6142 reg. gen.; ipoteca volontaria iscritta in data 11/07/2001 ai numeri 568 reg. part. e 6143 reg. gen.; ipoteca volontaria iscritta in data 20/04/2005 ai numeri 498 reg. part. e 3337 reg. gen.; ipoteca volontaria iscritta in data 26/10/2007 ai numeri 1680 reg. part. e 9548 reg. gen.; pignoramento immobiliare trascritto in data 14/05/2021 ai numeri 3594 reg. part. e 4182 reg. gen.

Provenienza: atto di compravendita del 21/08/1980, a rogito del notaio Michele Gennarini, trascritto in data 02/09/1980 ai numeri 7006 RG, 369085 RP. Scrittura privata del 30/06/1997, trascritta il 10/07/1997, ai numeri 5484 RG, 4565 RP.

PREZZO BASE: € 34.875,00 (TRENTAQUATTROMILAOTTOCENTOSETTANTACINQUE/00)

OFFERTA MINIMA: € 26.200,00 (VENTISEIMILADUECENTO/00)

### **LOTTO N. 3**

- Piena proprietà di villetta singola, ad un piano, sita nel Comune di Biccari alla Contrada Mulino a Vento 3, raggiungibile percorrendo la strada che conduce al lago Pescara e, precisamente, partendo dalla locale caserma dei Carabinieri, percorrendo tutta via Giardino, voltando poi su via Lago Pescara, percorrendola per 550 metri circa (la destinazione è sulla destra). Mediante un primo accesso si entra nel parcheggio antistante il Motel, l'accesso più a monte porta, dopo un breve vialetto, alla villetta singola, con corte esclusiva, composta da un soggiorno, una cucina e tre camere, un disimpegno ed un bagno della superficie compensata di mq 151,35. Per quanto riguarda lo stato di manutenzione e conservazione, la villetta si trova in buono stato di manutenzione.

Dati catastali: NCEU Comune di Biccari al foglio 44 particella 1433 subalterno 3 (già subalterni 1 e 2 e, prima ancora, in catasto terreni al foglio 44 particelle 24 e 344), cat. A/7, cl.2, p.t, cons. 6 vani, rendita € 480,30.

Confini: Est strada comunale e stessa ditta, ovest proprietà *omissis*, sud proprietà di *omissis*, nord stessa ditta.

Situazione urbanistica ed edilizia: Concessione n° 1948 riguardante la costruzione della villetta (foglio 44 particella 1433 sub 3), previa demolizione di un vecchio fabbricato rurale, datata 7 luglio 1998, integrata dalla concessione edilizia 2039 del 20 gennaio 2023. Queste ultime concessioni riguardano le particelle numeri 24 e 344 oggi confluite nella particella numero 1433. Certificato di agibilità numero 144 del 18 gennaio 2013.

Situazione catastale: scrive il ctu in perizia di “non aver rilevato difformità importanti tra lo stato dei luoghi, quanto autorizzato e quanto riportato in catasto”.

Classe Energetica: Attestato di Prestazione Energetica APE del 06/04/2023 classe energetica “G”.

Stato di possesso: l'appartamento è nella disponibilità dell'esecutato.

Formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile: ipoteca volontaria iscritta in data 20/04/2005 ai numeri 498 reg. part. e 3337 reg. gen.; ipoteca volontaria iscritta in data 26/10/2007 ai numeri 1680 reg. part. e 9548 reg. gen.; pignoramento immobiliare trascritto in data 14/05/2021 ai numeri 3594 reg. part. e 4182 reg. gen.

NICOLA CAFAGNA  
AVVOCATO  
PATROCINIO IN CASSAZIONE  
Via Rizzitelli, 58 - 76121 Barletta  
Via Oberdan, 22 - 71121 Foggia (c/o studio avv. Fabio Filograsso)  
nicola.cafagna@pec.ordineavvocatitrani.it - n.cafagna@studiolegalecafagna.com  
Tel. 0883/1926557 – Fax 0883/1951230

Provenienza: atto di compravendita del 12/09/1990, a rogito del notaio Rossella Sannoner, trascritto in data 29/09/1990 ai numeri 7837 RG, 6807 RP.

PREZZO BASE: € 56.250,00 (CINQUANTASEMILADUECENTOCINQUANTA/00)

OFFERTA MINIMA: € 42.200,00 (QUARANTADUEMILADUECENTO/00)

Circa la consistenza e descrizione dei beni si fa comunque espresso rinvio alla Consulenza Tecnica di Ufficio, datata 19/04/2023, a firma dell'esperto incaricato Agronomo Dr. Paolo La Cava di Lucera, pubblicata sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it) nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. La partecipazione alla vendita presuppone la perfetta conoscenza della medesima Consulenza Tecnica di Ufficio mediante apposita dichiarazione.

L'immobile è affidato alla custodia del Professionista delegato alla vendita, avv. Nicola Cafagna (tel. 0883/1926557 – [n.cafagna@studiolegalecafagna.com](mailto:n.cafagna@studiolegalecafagna.com)).

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima, vengono pubblicati sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it) nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

## MODALITA' E CONDIZIONI

### VENDITA SENZA INCANTO (3 LUGLIO 2024 ORE 15:30)

**Offerte telematiche o analogiche.** Le offerte per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00, dovranno essere depositate con modalità telematica o analogica, a pena di inefficacia, **entro e non oltre le ore 12:00** del giorno **2 luglio 2024**.

#### OFFERTE.

a) 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 2 luglio 2024.

L'offerta dovrà contenere, come prescritto dal D.M. 32/2015:

- i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale e della p.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 analogo codice identificativo quale ad esempio un codice di sicurezza sociale, 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;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura, che è il sottoscritto professionista delegato avv. Nicola Cafagna;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inammissibilità, all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita;

- il termine per il pagamento del prezzo e degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese che non potrà comunque essere 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, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, a pena di inammissibilità;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

La cauzione, a pena di inammissibilità, deve essere dell'importo pari al 10% del prezzo offerto e dovrà essere versata entro il termine innanzi previsto (ore 12:00 del giorno 2 luglio 2024) esclusivamente mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente Tribun Web intestato alla procedura esecutiva immobiliare RG n. 144/2021, aperto presso Banca UniCredit Spa, filiale di Foggia Giordano, sulle seguenti coordinate bancarie: IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190. Causale: POSIZIONE 202100014400001 DEBITORE CAUZIONE

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 maiuscoli e gli spazi bianchi e senza omettere o aggiungere alcun carattere o dicitura)**; 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 2 luglio 2024, non facendo fede la data di disposizione dell'ordinante.

b) L'offerta analogica di acquisto dovrà essere depositata, in busta chiusa entro le ore 12:00 del giorno 2 luglio 2024, presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Nicola Cafagna, in Barletta alla Via Rizzitelli n. 58.

Sulla busta può essere indicata la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta. 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 (art. 571 comma 4 c.p.c.)

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di € 16,00 e per la sua validità deve contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/p. iva, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta di acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile (non sarà possibile intestarlo a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita ai fini della partecipazione all'eventuale gara prevista dalla legge. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, nella offerta di acquisto devono anche essere indicati i dati anagrafici e fiscali dell'altro coniuge. Se l'offerente è società o ente, anche morale, la denominazione o ragione

sociale, il codice fiscale e la p. iva, la sede legale del soggetto offerente, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante. Se l'offerente è minorenne, interdetto o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore previa autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. In caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;

- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'offerente nel Comune di Foggia; in mancanza di indicazione della residenza o in mancanza della elezione di domicilio, le successive comunicazioni relative al presente avviso saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato in Barletta alla via Rizzitelli n. 58;

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

- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, all'offerta minima indicata nel presente avviso; del pari dovrà essere indicato il tempo e il modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione dell'immobile; ove l'offerta di acquisto non preveda il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di 120 giorni; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo, a pena di decadenza;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite pubbliche relative all'immobile per il quale viene presentata l'offerta;

c) cauzione, in misura non inferiore a 1/10 (un decimo) del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale, non trasferibile, intestato a Tribunale di Foggia proc. n. 144/2021 RGE;

d) procura speciale notarile in caso di nomina del procuratore;

e) fotocopia del documento di identità dell'offerente e copia del codice fiscale.

Saranno dichiarate inefficaci, ex art. 571 c.p.c., e/o inammissibili, le offerte:

1) pervenute oltre il termine previsto dal presente avviso;

2) con l'indicazione di un prezzo di acquisto inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita;

3) non accompagnate da cauzione presentata nei termini innanzi specificati;

4) in caso di nomina del procuratore, senza la necessaria procura di cui alla precedente lettera d);

5) alle quali l'offerente, se è persona fisica, non allegghi: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno o del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE; se l'offerente è persona giuridica, l'offerta sarà dichiarata inefficace e/o inammissibile se non viene allegata la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del legale rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente;

6) che prevedano un termine per il versamento del saldo prezzo superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

L'offerta presentata, sia telematica che analogica, è irrevocabile salvo i casi previsti dall'art. 571 comma 3 c.p.c.; dell'offerta, pertanto, si terrà conto anche in caso di mancata partecipazione alla gara dell'offerente.

## **OPERAZIONI DI VENDITA**

Il giorno 3 luglio 2024, alle ore 15:30, il professionista delegato presso l'aula aste telematiche in Lucera alla via Federico II n. 11 procederà all'apertura delle buste, alla deliberazione sulle offerte telematiche e/o analogiche e all'eventuale gara tra gli offerenti.

Il gestore della vendita telematica è la società Zucchetti spa attraverso il suo portale dedicato [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

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 in 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 telefonico indicato dall'offerente.

L'offerente che ha presentato l'offerta analogica dovrà presenziare personalmente davanti al delegato e deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana; in alternativa, può farsi rappresentare da persona munita di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata al delegato in sede di asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato; in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida, il lotto sarà senz'altro aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia uguale o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia *off line* o assente in sala d'aste. Qualora sia presentata una sola offerta per il lotto e il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, ma non inferiore all'offerta minima pure indicata nel presente avviso, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte telematiche e/o analogiche valide, anche nel caso in cui un'offerta sia pari al prezzo base e l'altra o le altre siano pari all'offerta minima, si procederà contestualmente a una gara tra gli offerenti sull'offerta più alta, con il sistema dei rilanci minimi, entro un (dicasi 1) minuto; alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte telematiche siano state ritenute valide, nonché tutti gli offerenti analogici presenti in sala le cui offerte siano state ritenute valide. I rilanci non potranno essere inferiori a 1/50 del prezzo indicato dal maggiore offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. La gara sincrona mista dovrà considerarsi chiusa quando sarà trascorso un (dicasi 1) minuto dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c. In secondo luogo, se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato a chi degli offerenti abbia formulato la migliore offerta oppure, nel caso di offerte identiche (con uguale prezzo offerto, cauzione dello stesso importo e termine per il versamento del saldo prezzo coincidente), a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che, ai fini della individuazione della migliore offerta, si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto, entità della cauzione prestata, termine indicato per il pagamento del saldo prezzo. Rimane fermo il principio che, nel caso in cui le parti che hanno presentato l'offerta non aderiscano alla gara e la migliore offerta sia inferiore al

prezzo base indicato nel presente avviso, prevarrà sulla vendita l'istanza di assegnazione eventualmente presentata ex articoli 588 e 589 c.p.c.

L'aggiudicatario che non dovesse versare, nel termine indicato, il saldo del prezzo perderà definitivamente la cauzione che sarà acquisita dalla procedura a titolo di multa.

## **AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà - entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione – versare presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Nicola Cafagna, in Barletta alla via Rizzitelli n. 58:

- il saldo prezzo, detratta la cauzione già prestata e dedotta l'eventuale somma da versarsi – su quantificazione del Professionista Delegato – direttamente al creditore fondiario, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Foggia proc. n. 144/2021 RGE; in alternativa, detto versamento potrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto corrente Tribun Web intestato alla procedura esecutiva immobiliare RG n. 144/2021, aperto presso Banca UniCredit Spa, filiale di Foggia Giordano, sulle seguenti coordinate bancarie:

IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190.

Causale: POSIZIONE 202100014400001 DEBITORE SALDO PREZZO

- la somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, per le spese di trasferimento (registrazione, ovvero imposta sul valore aggiunto, trascrizione, voltura catastale e cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, nonché compenso spettante al Professionista Delegato nella misura a liquidarsi dal Giudice dell'Esecuzione), spese che resteranno integralmente e definitivamente a carico dell'aggiudicatario; anche il pagamento della detta somma potrà essere effettuato a mezzo assegno circolare ovvero a mezzo di bonifico bancario, con gli estremi innanzi riferiti e la seguente Causale: POSIZIONE 202100014400001 DEBITORE FONDO SPESE; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla, nella misura dovuta, entro 15 giorni dalla comunicazione del relativo invito da parte del Professionista Delegato alle operazioni di vendita; in difetto del versamento nel termine innanzi indicato, non sarà emesso il decreto di trasferimento e sarà segnalato tempestivamente l'inadempimento agli Uffici competenti perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge vigente; le somme versate in eccedenza saranno restituite all'aggiudicatario all'esito del pagamento degli oneri tributari, diritti e spese di vendita;

- l'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali; inoltre, se coniugato, dovrà produrre un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia;

- l'offerente persona giuridica dovrà produrre certificato di vigenza, di data non anteriore ai tre mesi dall'aggiudicazione.

Gli interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura esecutiva e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita; a tal fine ogni interessato potrà rivolgersi per maggiori informazioni ad uno dei seguenti Istituti di Credito che hanno aderito all'iniziativa ABI: Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.r.l., filiale di Foggia (tel. 0881/782711); Banca Popolare di Lanciano e Sulmona Spa, filiale di Lucera (tel. 0881/520832); Banca 24-7 Spa (tel. 035/383611); Banca Popolare di Bari s.c.r.l., sede di Bari (tel. 080/5274244); Banca Popolare Pugliese s.c.r.l. (tel. 0833/500111); Meliorbanca, Ufficio di Bari (tel. 080/5481914); Banca Carime Spa, filiale di Foggia (tel. 0881/794250) e filiale di San Severo (tel. 0882/223422); Banca Sai Spa,



NICOLA CAFAGNA  
AVVOCATO  
*PATROCINIO IN CASSAZIONE*  
Via Rizzitelli, 58 - 76121 Barletta  
Via Oberdan, 22 – 71121 Foggia (c/o studio avv. Fabio Filograsso)  
nicola.cafagna@pec.ordineavvocatitrani.it - n.cafagna@studiolegalecafagna.com  
Tel. 0883/1926557 – Fax 0883/1951230

sede di Torino (tel. 011/6915111); UniCredit Banca per la Casa Spa, filiale di Bari (tel. 080/5237030); BancApulia – Gruppo Veneto Banca (tel. 0881/720147); Banca della Campania Spa (tel. 0825/655295); Banca Carige Spa (tel. 0881/568456); Credito Cooperativo CRA di San Giovanni Rotondo s.c.r.l. (tel. 0882/458231); Monte dei Paschi di Siena Spa, filiale di Foggia (tel. 0881/765219); Sedicibanca, sede di Roma (tel. 06/474881), salvo altri.

L'aggiudicatario, inoltre, potrà subentrare senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione nel contratto di finanziamento (ove esistente) stipulato dal debitore esecutato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal 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). 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.

Tutte le altre attività che, a norma degli artt. 571 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 dal Professionista Delegato Avv. Nicola Cafagna presso il suo studio in Barletta alla via Rizzitelli n. 58.

**CONDIZIONI DI VENDITA.** La vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; b) è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanze di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere (es. oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianto alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore etc. etc.), anche se occulti, sconosciuti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene da parte del consulente tecnico d'ufficio.

Maggiori informazioni sugli immobili posti in vendita possono rinvenirsi sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), sul sito [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it) e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia. Chiunque sia interessato a presentare offerta di acquisto e necessitatesse di informazioni potrà contattare il Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Nicola Cafagna presso il suo studio in Barletta alla via Rizzitelli n. 58, al numero di telefono 0883/1926557, oppure telefonando alla Edicom Finance Srl al numero verde 800630663. Eventuali richieste di visita degli immobili potranno essere prenotate esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia, accedendo alla apposita funzione "prenota visita immobile", compilando il form di prenotazione.

RINVIO. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Barletta/Foggia, 24 aprile 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Nicola Cafagna