

TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. N. 410/2021

IL PROFESSIONISTA DELEGATO **AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI**,

- vista l'ordinanza di delega alla vendita resa ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591-*bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia in data 06.03.2023;

- vista la relazione di stima dei beni pignorati;

- vista la determinazione del valore degli immobili a norma dell'art. 568, III comma, c.p.c.;

- visto l'annullamento d'ufficio del tentativo di vendita già fissato per il giorno 25/07/2023, per il quale si è reso necessario provvedere ad un nuovo tentativo di vendita alle medesime condizioni di quello precedente;

- visto, inoltre, l'esito negativo delle vendite senza incanto tenutesi il giorno 01/12/2023 e 10/04/2024,

AVVISA

CHE PROCEDERÀ ALLA

VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA MISTA,

DEL SEGUENTE

LOTTO A:

DESCRIZIONE IMMOBILE

PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO (1/1) DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ADIBITA AD ABITAZIONE SITA IN BICCARI (FG), che trova accesso dal portone di ingresso dell'edificio condominiale sito al civico n.ro 7 della Via Lago Pescara. All'appartamento si accede dal pianerottolo del secondo piano attraverso la porta di caposcala posta a destra salendo le scale e si sviluppa su un unico livello di piano per una superficie catastale lorda, escluso aree scoperte, di circa 70 mq. Entrando dalla porta di caposcala si trova un ampio ingresso/disimpegno, dal quale, procedendo in senso antiorario, si accede nell'ordine ai seguenti vani: camera letto, cucina, bagno, cameretta. L'appartamento si completa di due balconi con affaccio su area privata recintata, di cui uno prospiciente via Lago Pescara. L'impianto termico è autonomo, alimentato con caldaia e corpi scaldanti in ghisa. L'immobile risulta accatastato. Si rileva che sussistono parziali difformità relative alla distribuzione interna dei vani, regolarizzabili con SCIA in sanatoria. Le condizioni manutentive generali sono mediocri. L'immobile è privo di certificazione energetica e, nello stato di fatto, non ci si trova nelle condizioni di poterla produrre in quanto mancante dei documenti relativi agli impianti.

DATI CATASTALI

Censito nel N.C.E.U. del Comune di Biccari (FG) al Foglio **44**, part.IIIa **56**, sub. **5**, cat. A/3, cl. 2[^], vani 3,5, piano 2°, Via Lago Pescara n. 5, sup. cat. tot. 73 mq., escluse aree scoperte 70 mq., rendita € 225,95.

CONFINI

Confina a Nord con area privata recintata prospiciente Via Lago Pescara, a Est con il vano scala, a Sud con altra u.i. pignorata di cui al Lotto B, a Ovest con l'anzidetta area privata recintata, salvo altri e migliori confini.

SITUAZIONE URBANISTICA

Come risulta dalla consulenza tecnica redatta dal Geom. Antonio Graziano del 26.01.2023, depositata in atti e pubblicata come di seguito precisato, alla quale si rimanda per maggiori dettagli, la costruzione dell'edificio condominiale che ospita i due immobili staggiti è stata effettuata con i seguenti titoli autorizzativi edilizio – urbanistici: Licenza Edilizia n.ro 968 – Prot. 6850 del 06/11/1976; Variante alla L.E. n.ro 968/76 – Pratica n.ro 1115 del 09/02/1979. È stato accertato il sostanziale riscontro tra quanto assentito dai titoli abilitativi con quanto in concreto realizzato. Le opere interne di modesta natura ed entità realizzate in parziale difformità dei titoli abilitativi rilasciati possono essere regolarizzate con una SCIA in sanatoria. Quanto rappresentato nella planimetria catastale è conforme allo stato di fatto attuale. L'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare posta in vendita risulta pervenuta alla parte esecutata per successione testamentaria, Ufficio del Registro di Lucera den. 145, vol. 9990/12 del 04.04.2012, trascritta a Lucera il 07.06.2012 ai n.ri 4375 R.G. – 3599 R.P.

VALORE IMMOBILE

Il valore del bene immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di **€ 40.000,00 (EURO QUARANTAMILA/00)**.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo da porre a base d'asta, ribassato di ¼ rispetto al valore determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è pari ad **€ 22.500,00 (EURO VENTIDUEMILACINQUECENTO/00)**.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere formulata offerta inferiore, pari ad **€ 16.875,00 (EURO SEDICIMILAOTTOCENTOSETTANTACINQUE/00)**, ovvero pari al 75% del prezzo posto a base d'asta.

CUSTODIA

Custode dell'immobile è stato nominato il sottoscritto Professionista Delegato.

Allo stato, il Lotto A è occupato dal debitore esecutato.

Qualora risulti occupato al momento della aggiudicazione, l'immobile verrà rilasciato libero da persone e/o cose a spese della procedura esecutiva e a cura del Custode, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

LOTTO B

PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO (1/1) DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ADIBITA AD ABITAZIONE SITA IN BICCARI (FG), che trova accesso dal portone di ingresso dell'edificio condominiale sito al civico n.ro 7 della Via Lago Pescara. All'appartamento si accede dal pianerottolo del secondo piano attraverso la porta di caposcala posta al centro salendo le scale e si sviluppa su un unico livello di piano per una superficie catastale lorda, escluso aree scoperte, di circa 86 mq. Entrando dalla porta di caposcala si trova il corridoio, dal quale procedendo si accede nell'ordine ai seguenti vani: cucina, bagno, camera letto, cameretta. L'appartamento si completa di un balcone con affaccio su area privata recintata. L'impianto termico è autonomo, alimentato con caldaia e corpi scaldanti in ghisa. L'immobile risulta accatastato. Si rileva che sussistono parziali difformità relative alla distribuzione interna dei vani, regolarizzabili con SCIA in sanatoria. Le condizioni manutentive generali sono mediocri. L'immobile è privo di certificazione energetica e, nello stato di fatto, non ci si trova nelle condizioni di poterla produrre in quanto mancante dei documenti relativi agli impianti.

DATI CATASTALI

Censito nel N.C.E.U. del Comune di Biccari (FG) al Foglio **44**, part.lla **56**, sub. **6**, cat. A/3, cl. 3[^], vani 3,5, piano 2°, Via Lago Pescara n. 5, sup. cat. tot. 87 mq., escluse aree scoperte 86 mq., rendita € 271,14.

CONFINI

Confina a Nord con vano scala e con altra u.i. pignorata di cui al Lotto A, a Est con altra u.i., a Sud ed a Ovest con area privata recintata, salvo altri e migliori confini.

SITUAZIONE URBANISTICA

Come risulta dalla consulenza tecnica redatta dal Geom. Antonio Graziano del 26.01.2023, depositata in atti e pubblicata come di seguito precisato, alla quale si rimanda per maggiori dettagli, la costruzione dell'edificio condominiale che ospita i due immobili staggiti è stata effettuata con i seguenti titoli autorizzativi edilizio – urbanistici: Licenza Edilizia n.ro 968 – Prot. 6850 del 06/11/1976; Variante alla L.E. n.ro 968/76 – Pratica n.ro 1115 del 09/02/1979. È stato accertato il sostanziale riscontro tra quanto assentito dai titoli abilitativi con quanto in concreto realizzato. Le opere interne di modesta natura ed entità realizzate in parziale difformità dei titoli abilitativi rilasciati possono essere regolarizzate con una SCIA in sanatoria. Quanto rappresentato nella planimetria catastale è conforme allo stato di fatto attuale. L'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare posta in vendita risulta pervenuta alla parte eseguita per successione testamentaria, Ufficio del Registro di Lucera den. 145, vol. 9990/12 del 04.04.2012, trascritta a Lucera il 07.06.2012 ai n.ri 4375 R.G. – 3599 R.P.

VALORE IMMOBILE

Il valore del bene immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di **€ 44.000,00 (EURO QUARANTAQUATTROMILA/00)**.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo da porre a base d'asta, ribassato di $\frac{1}{4}$ rispetto al valore determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è pari ad **€ 24.750,00 (EURO VENTIQUATTROMILASETTECENTOCINQUANTA/00)**.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere formulata offerta inferiore, pari ad **€ 18.562,50 (EURO DICIOTTOMILACINQUECENTOESSANTADUE/00)**, ovvero pari al 75% del prezzo posto a base d'asta.

CUSTODIA

Custode dell'immobile è stato nominato il sottoscritto Professionista Delegato.

Allo stato, il Lotto B è occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

Qualora risulti occupato al momento della aggiudicazione, l'immobile verrà rilasciato libero da persone e/o cose a spese della procedura esecutiva e a cura del Custode, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nonché liberi da formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale.

La vendita è stabilita a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, vincolo, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti o 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

FISSA

- PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., il termine del **16/07/2024**, alle ore **12,00**, come di seguito meglio specificato;

- PER LA VENDITA SENZA INCANTO, LA DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA, a norma dell'art. 572 c.p.c., nonché per la eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., il giorno **17/07/2024**, alle ore **16,00**, presso il domicilio del Professionista Delegato in Foggia alla Via D'Adduzio n.ro 3 (c/o ASS.V.IMM.).

In tale luogo ed a tale ora convoca, sin da ora, le parti e i creditori iscritti non intervenuti, per presenziare allo svolgimento delle predette operazioni.

MODALITÀ DELLE OFFERTE NELLA VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ ANALOGICA

L'offerta analogica, in bollo di € 16,00, dovrà essere presentata **presso il domicilio del Professionista Delegato in Foggia alla Via D'Adduzio n. 3 (c/o ASS.V.IMM.)**, in busta chiusa, sulla quale potrà essere indicato un nome di fantasia e la data di vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta;

L'OFFERTA DOVRÀ CONTENERE:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o partita Iva) domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara. Se l'offerente è incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione giudiziale;

- non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto dovranno essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge;

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

- l'indicazione del prezzo offerto, in misura non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inammissibilità;

- il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, non superiore a **120 gg.** dalla aggiudicazione dell'immobile;

- l'offerente potrà indicare un termine per il saldo prezzo più breve, e tale circostanza potrà essere valutata dal Professionista Delegato ai fini della individuazione della migliore offerta;

- l'indicazione del termine breve rispetto a quello indicato nel presente avviso di vendita, comporta il rispetto di esso da parte dell'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo a pena di decadenza;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia e dei suoi allegati, in uno a ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta;

- la dichiarazione di residenza o la elezione di domicilio nel Comune di Foggia, in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso il domicilio del Professionista Delegato;

- in caso di offerta a mezzo procuratore legale, si applica l'art. 583 c.p.c.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;

- se società o persona giuridica, certificato delle imprese o certificato del registro persone giuridiche, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità dei rappresentanti legali;

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto;

- in caso di cittadinanza diversa da quella italiana o di altro Paese UE, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno;

- **assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (quello di colore giallo) non trasferibile ed intestato a "TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ES. N.RO 410/2021 R.G.E.", a titolo di cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, da inserire all'interno della busta.**

Le buste verranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

MODALITÀ DELLE OFFERTE NELLA VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA

L'offerta telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione entro le **ORE 12.00** del giorno precedente la data della vendita, **DOVRÀ CONTENERE**, come prescritto dal D.M. 32/2015 e succ. modif. ed integr.:

- i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della Partita IVA;

- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno ed 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;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato in offerta sia inferiore a quello di **120 gg.** come indicato nell'avviso di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- **la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, sul conto corrente acceso presso UNICREDIT / *Tribun Web*, intestato a "TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ES. N.RO 410/2021 R.G.E." – "CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190", avendo cura di indicare obbligatoriamente, con i caratteri e gli spazi come indicati, la seguente causale:**

posizione(spazio)202100041000001(spazio)debitore(spazio)versamentocauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto;

- l'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) di cui al comma 4, o in alternativa quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- recapito telefonico dell'offerente;

- nel caso in cui l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dalla autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso dovrà essere sempre 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*.

PARTECIPAZIONE E MODALITÀ DELLE OPERAZIONI DI VENDITA E DI DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) 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 presenzierà personalmente avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata. La procura deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta.

In caso invece di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile dovrà essere intestato.

Qualora, in base a quanto statuito dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

Tale consenso dovrà essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate ed analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente.

Il Professionista Delegato sarà altresì autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto previamente depositato in cancelleria.

Il gestore della vendita telematica sarà la Società "ZUCCHETTI".

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sarà il Professionista Delegato.

Nella vendita, il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di **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 anche se l'offerente sia *off line* o assente in sala aste;

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 che vi sia concreta e seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di **pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide**, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'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.

In caso di adesione, si partirà come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

In caso di gara tra una offerta e l'altra dovrà apportarsi un aumento minimo non inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del Professionista Delegato.

La gara sincrona mista dovrà considerarsi chiusa allorchè saranno trascorsi 1 (uno) minuti dall'ultima offerta, *on line* o analogica, senza che siano stati effettuati rilanci.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte siano state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti avanti il Delegato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno comunicate dal Delegato, al termine dell'apertura delle buste, a tutti gli offerenti *on line* e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il Professionista Delegato aggiudicherà il bene a chi abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggiore importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo.

Ove le offerte siano tutte equivalenti, il Professionista Delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

In ogni caso, 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 ovvero mediante deposito da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, III comma c.p.c..

Tra un'offerta pari al valore base d'asta e un'istanza di assegnazione *ex art.* 589 c.p.c., si darà corso alla vendita.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre 1/5 a quello di aggiudicazione.

Nel caso in cui la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, la vendita potrà essere disposta solo se ricorrano le condizioni di cui all'art. 572, II e III comma c.p.c..

Nel caso di assenza dell'unico offerente, purchè l'offerta sia regolare e valida, essa determina la aggiudicazione con conseguente obbligo di versamento del prezzo nel termine fissato dal professionista delegato. Nel caso di più offerte: qualora si faccia luogo alla gara fra i presenti, l'assente non può ritenersi aderente alla gara, essendo necessaria a tale scopo una espressa manifestazione di volontà. La gara si svolgerà quindi fra gli altri offerenti. La cauzione verrà restituita all'offerente non comparso. Se invece non si fa luogo alla gara per mancata adesione dei presenti: se l'assente ha avanzato l'offerta più alta, il bene sarà aggiudicato allo stesso, se ha fatto una offerta minore a lui verrà preferito l'offerente non aderente che ha avanzato l'offerta più alta.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte criptate ed analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto:

1) AL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO NEL TERMINE MASSIMO DI 120 GG. DALL'AGGIUDICAZIONE, ovvero nel minor termine contenuto nell'offerta, **presso il domicilio del Professionista Delegato (c/o ASS.V.IMM)**, mediante assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (quello di colore giallo) non trasferibile ed intestato a **"TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ES. N.RO 410/2021 R.G.E."**, per il caso di offerta analogica, ovvero, per il caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente acceso presso UNICREDIT / *Tribun Web*, intestato a **"TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ES. N.RO 410/2021 R.G.E."** – **"CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190"**, avendo cura di indicare obbligatoriamente, con i caratteri e gli spazi come indicati, la seguente causale:

posizione(spazio)202100041000001(spazio)debitore(spazio)saldoprezzo;

detratta la cauzione già versata.

2) AL VERSAMENTO, NELLO STESSO TERMINE, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, **DI UNA SOMMA PARI AL 20 % PER TUTTE LE TIPOLOGIE DI IMMOBILI, DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE**, a titolo forfettario per oneri, diritti e spese di vendita (imposta registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile e per acquisire i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento), che sono a carico dell'aggiudicatario, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza, con le seguenti modalità: **presso il domicilio del Professionista Delegato (c/o ASS.V.IMM)**, mediante assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (quello di colore giallo) non trasferibile ed intestato a **"TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ES. N.RO 410/2021 R.G.E."**, per il caso di offerta analogica, ovvero, per il caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario da eseguirsi, sul conto corrente acceso presso UNICREDIT / *Tribun Web*, intestato a **"TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ES. N.RO 410/2021 R.G.E."** – **"CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190"**, avendo cura di indicare obbligatoriamente, con i caratteri e gli spazi come indicati, la seguente causale:

posizione(spazio)202100041000001(spazio)debitore(spazio)spesetrasferimento;

Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

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

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 sottoscritto Professionista Delegato.

3) Al deposito di apposita dichiarazione, entro il termine previsto per il saldo prezzo, qualora l'aggiudicatario intendesse godere di AGEVOLAZIONI FISCALI, nella quale dovrà evidenziare le agevolazioni fiscali richieste.

Si precisa che il termine di 120 giorni, ha natura perentoria e non è perciò prorogabile ma è soggetto a sospensione feriale.

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 nella misura dell'80%, mentre, il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva a garanzia delle spese prededucibili non ancora quantificabili:

- nel caso di vendita senza incanto, nel termine fissato dal Professionista Delegato 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;

- nel caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576, comma 1, n.ro 7, 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;

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.

A tal fine si precisa che, entro 5 (cinque) giorni dalla aggiudicazione, la Banca o l'istituto titolare di credito fondiario dovrà produrre al Professionista Delegato, apposita nota di precisazione del proprio complessivo credito, corredata dei documenti giustificativi e del codice IBAN su cui eseguire il versamento, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto.

Qualora il creditore fondiario non provveda a comunicare al Professionista Delegato quanto richiesto nel termine, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura ovvero mediante assegno circolare secondo le indicazioni generali del presente avviso di vendita.

Tale somma verrà sempre imputata nelle percentuali di cui sopra.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè, entro quindici giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all'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).

Qualora l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, il professionista delegato segnalerà tempestivamente tale situazione

ai competenti uffici perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

NOTIZIE UTILI

Gli eventuali interessati potranno stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita con i seguenti istituti che hanno aderito alla iniziativa promossa dall'ABI: Banca CARIGE; BCC – Banca di Cooperativo di San Giovanni Rotondo; Banca Popolare dell'Emilia Romagna; BPB – Banca Popolare di Bari; BPM – Banca Popolare di Milano; BPPB – Banca Popolare di Puglia e Basilicata; BPP – Banca Popolare Pugliese; BancApulia; Dobank.

Per maggiori informazioni, gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.

L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto saranno pubblicati sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, nonché sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.tribunale.foggia.it, ove è possibile reperire maggiori informazioni.

Ulteriori dettagli, potranno altresì essere richiesti al Professionista Delegato al n.ro 0882.224032.

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio domicilio.

Per tutto quanto non espressamente previsto, per le eventuali domande di assegnazione, per le istanze *ex art.* 574 c.p.c. e per le inadempienze dell'aggiudicatario, si applicano le norme previste dal codice di procedura civile.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere obbligatoriamente trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo alla apposita funzione "prenota visita immobile", compilando l'apposito format di prenotazione.

Foggia, lì 17/04/2024.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
CUSTODE GIUDIZIARIO
AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI