

Avv. Fausta Disanti
Viale Ofanto, 301- Scala A - 71122 Foggia
[☎ e Fax 0881.638561 / cell.320.6514235]

T R I B U N A L E D I F O G G I A

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 278/2018 R.G.Es.

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

L'avv. **Fausta Disanti**, nominato professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591-bis cpc dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia dott.ssa Valentina Patti -in virtù di ordinanza del 02.12.2021- nella procedura esecutiva immobiliare n. 278/2018 R.G.Es.

accertata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;

appurata la insussistenza di trascrizioni pregiudizievoli ostative alla vendita;

vista la relazione di stima dei beni pignorati;

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

visto l'esito del precedente tentativo di vendita, andato deserto,

AVVISA

Che, davanti a sè, presso lo studio sito in Foggia in viale Ofanto n. 301, piano 4°, il giorno **16 luglio 2024, alle ore 12.00**, si svolgerà la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui **all'art. 161 ter disp. att. c.p.c.**, nonché in base al **decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32**. In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto dei seguenti beni immobili urbani siti nel Comune di Lucera (FG), meglio descritti nella perizia redatta dall'ing. Claudia Fortunati (e nella successiva Integrazione a Perizia Tecnica d'Ufficio), allegate al fascicolo della esecuzione che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alle quali si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società Edicom Finance S.r.l. quale gestore della vendita telematica, il Portale del gestore della vendita è il sito www.garavirtuale.it; il referente della procedura è il sottoscritto professionista delegato avv. Fausta Disanti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti *presenti fisicamente ed on line* e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato.

Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la **piattaforma** del gestore della vendita telematica.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea (ossia su supporto analogico) partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita nel luogo sotto indicato, secondo le modalità di seguito descritte. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

LOTTO UNICO

Diritto reale pignorato

Diritto di piena proprietà, per la quota di ½ ciascuno in capo agli esecutati, degli immobili, regolarmente censiti in Catasto, così di seguito individuati.

Descrizione degli immobili di cui al lotto unico (come da perizia a firma dell'ing. Claudia Fortunati)

Gli immobili oggetto di pignoramento e di vendita sono parte di un fabbricato sito in abitato di Lucera (FG) alla Via Perugino e sono costituiti da:

- **appartamento per civile abitazione**, posto al secondo piano (terzo fuori terra) interno 17, di un fabbricato sito in Lucera (FG) tra via Perugino e via Tiepolo in zona 167 lotto 147, che ha accesso dal portone al civico 91 di via Perugino.

Fa parte del bene il **locale cantina al piano interrato**, distinto dall'int. 17.

- **box auto**, posto al piano terra di un fabbricato sito in Lucera (FG) tra via Perugino e via Tiepolo in zona 167 lotto 147, con accesso diretto da via Cimabue tramite ingresso al n. 89 di via Perugino.

Estremi catastali

Gli immobili pignorati ed oggetto di vendita sono costituiti da:

- appartamento e cantina censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Lucera (FG) al **Foglio 81, p.IIa 1715, sub.18, cat. A/3, classe III, rendita catastale € 557,77, Via Perugino n. 91, piano S1-2, Int. 17, superficie catastale 127 mq (Totale escluso aree scoperte: 122 mq), consistenza vani 6.**
- box auto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lucera (FG) al **Foglio 81, p.IIa 1715, sub.9, cat. C/6, classe V, rendita catastale € 44,31, Via Perugino n. 89, piano T, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 mq.**

Caratteristiche (come da perizia a firma dell'ing. Claudia Fortunati)

I beni oggetto di pignoramento -meglio descritti nella relazione tecnica dell'Ing. Claudia Fortunati - sono parte di un fabbricato, dotato di ascensore, composto da: **piano interrato**, destinato a cantinole, locale idrico e locale di sgombero, **piano terra**, destinato ad autorimessa, **sei piani superiori**, destinati ad uso abitativo, per un complessivo di 12 appartamenti; realizzato agli inizi degli anni '90. L'accesso ai box a piano terra avviene dagli ingressi prospicienti via Perugino; l'accesso al piano interrato ed ai piani superiori avviene da androne e scala condominiale al civico 91 di via Perugino. La copertura dell'intero fabbricato è piana.

Caratteristiche strutturali del fabbricato:

- struttura portante in c.a.;
- fondazioni del tipo "a travi rovesce" in conglomerato cementizio armato;
- copertura di tipo a terrazzo, pavimentato con marmette di cemento a grana piccola di tipo commerciale 25x25;
- solai del tipo misto in latero-cemento con travetti precompressi;
- tamponature esterne di tipo a cassetta realizzata con laterizio faccia vista, camera d'aria, laterizio interno e finitura a intonaco civile all'interno;
- tramezzature in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate;
- scala condominiale in c.a. gettate in opera a soletta rampante, intonacate all'intradosso e rifinite con rivestimento in pietra per quanto riguarda alzate e pedate;
- ascensore con porte di piano a battente, sette fermate al piano (piano terra più sei piani superiori);
- balconi e terrazzi dotati di parapetto realizzato in c.a. sormontati da ringhiera metallica.

Il lotto, dunque, è costituito da:

Appartamento al secondo piano (terzo fuori terra) distinto con il numero int. 17, con ingresso dalla porta a sinistra, sul pianerottolo, salendo la scala condominiale, facente parte di un fabbricato di sette piani fuori terra, più un piano interrato, sito in comune di Lucera (FG) tra via Perugino e via Tiepolo, in Zona "167" lotto 147. L'appartamento è composto da zona giorno, suddivisa in salotto-soggiorno e cucina-tinello con annesso ripostiglio, dalla quale si accede a due balconi posizionati sui due lati opposti, e zona notte suddivisa in: due camere da letto, due bagni e corridoio di disimpegno, per una superficie netta complessiva di metri quadrati 100,62 (cento/62) circa, escluso balconi, oltre pertinenziale **locale a uso cantina** (int. 17) al piano interrato, cui si accede da vano scala condominiale, per una superficie netta complessiva di 11,75 mq, confinante con corridoio di disimpegno e terrapieno verso via Perugino.

- **Box – Auto** a piano terra, int. 8, con una superficie netta di 12,85 mq e commerciale di 14,00 mq circa, con accesso da via Perugino n. 89.

Composizione interna (come da perizia a firma dell'ing. Claudia Fortunati)

L'appartamento è costituito da: zona giorno suddivisa in salotto-soggiorno e cucina tinello con annesso ripostiglio, dai quali si accede a due balconi posizionati sui due lati opposti, zona notte suddivisa in: due camere da letto, due bagni e corridoio di disimpegno. L'altezza interna utile è di 2,70 m.

Come risulta dalla perizia a firma dell'Ing. Claudia Fortunati, le finiture interne consistono in: **pavimentazione** in grès porcellanato 30 × 30 colore chiaro; **pareti intonacate e pitturate**; bagni con rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle di grès porcellanato; **sanitari**: lavabo, vaso, bidet e vasca in vetrochina per il bagno grande, sanitari: lavabo, vaso, bidet e doccia in vetrochina per il bagno piccolo, **infissi esterni (finestra)**: telaio in legno douglas con cassonetto coprirullo vetrocamera, apertura a battente, avvolgibile esterna in pvc, **infissi interni (porta bagno)**: in legno tamburato in mogano su telaio in legno abete e vetri; **porta d'ingresso all'appartamento**: blindata rivestita con pannelli effetto legno.

Come verificato dal nominato esperto, l'appartamento è dotato di: impianto elettrico sottotraccia, impianto citofonico, predisposizione impianto telefonico e presa TV, impianto idrico, fognario, con locale idrico e serbatoio di accumulo per impianto autoclave (al piano interrato), impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa e caldaia a gas metano di città, anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Per detti impianti non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa alle certificazioni e per la caldaia non vi sono certificazioni e attestazioni della revisione periodica. I costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente.

La cantina è posta al piano interrato ed è di circa 13,35 mq. con accesso da corridoio condominiale e porta d'ingresso metallica, l'altezza interna utile è di m 2,85 ed è dotata di impianto elettrico.

Il box è costituito da un vano unico, le finiture consistono in pavimenti di piastrelle in graniglia di pietra 30x30 di colore chiaro. L'ingresso è chiuso con serranda avvolgibile di lamiera zincata. L'altezza interna utile è di m 3,10 ed è dotata di impianto elettrico.

Confini

L'**appartamento** oggetto di pignoramento e di vendita, ubicato in via Perugino n. 91, confina con: via Perugino, via Tiepolo, vano scala condominiale, vano ascensore e altro appartamento al piano.

La **cantina** oggetto di vendita, ubicata in via Perugino n. 91, confina con corridoio di disimpegno e terrapieno verso via Perugino.

Il **box** oggetto di pignoramento e di vendita, ubicato in via Perugino, confina con: via Perugino, vano scala e con simili di altra ditta (altri box autorimessa al piano).

Caratteristiche zona

Come risulta dalla perizia a firma dell'Ing. Claudia Fortunati, gli immobili oggetto di vendita sono posti in una zona di nuova espansione e prettamente residenziale, è ben servita dal trasporto pubblico urbano e vicina alle principali vie di comunicazione extraurbane, inoltre nella zona vi si trovano: uffici, scuole, negozi, luoghi di culto, centri sportivi.

Ubicazione

Gli immobili oggetto di vendita sono ubicati nel Comune di Lucera, Zona "167" – Lotto 147, Via Perugino n. 91 e n. 89 – Piano T – S1-2

Stato di possesso

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato da uno dei comproprietari.

Consistenza

Come risulta dalla perizia estimativa, la superficie commerciale complessiva dell'intero lotto è pari a 140,54 mq.

Regolarizzazione urbanistica e catastale

Dalle ricerche effettuate dall'ing. Claudia Fortunati si evince che il fabbricato è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 1541 del 23/10/1989 e successiva variante n. 1889 del 22/02/1994 sul suolo assegnato in diritto di proprietà con Delibera del Consiglio Comunale n. 124 del 07/04/1988, lotto 147 del vigente piano di zona "167", riportato in catasto - Partita 9079 F. 329, e convenzione stipulata dal segretario comunale del comune di Lucera il 18/11/1989 rep. N. 1397. L'ing. Fortunati ha dichiarato che il fabbricato risulta conforme nella sagoma e nell'ingombro al progetto assentito, per quanto concerne la volumetria realizzata. Dal raffronto comparativo tra le planimetrie allegate alla Concessione Edilizia finale n. 1889 del 22/02/1994 e lo stato attuale dei luoghi il Ctu ha rilevato la piena conformità.

L'ing. Fortunati ha appurato che, gli immobili sono regolarmente accatastrati; i dati catastali riportati corrispondono a quelli effettivi, fatta eccezione per la denominazione della via (via Pietro Perugino invece di via Leonardo Perugino):

l'indicazione toponomastica Via "Leonardo Perugino" è errata; l'indirizzo corretto è Via "Pietro Perugino".

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi, per quanto concerne la suddivisione planimetrica dei vani, ad eccezione della destinazione relativa all'originario vano ripostiglio che, all'attualità, risulta essere un bagno, così come rilevato all'atto del sopralluogo.

Pertanto **bisogna procedere ad un aggiornamento catastale i cui costi restano a carico dell'acquirente.**

Per detto fabbricato è stata rilasciata: la Licenza d'uso (per i locali a piano interrato e piano terra) e la Licenza di abitabilità (per gli appartamenti ai piani superiori) del 15/03/1994.

Atto di provenienza: Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 21.05.1994 n. 41489/17921 di rep., a rogito del notaio Di Bitonto Francesco, trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 26.05.1994 ai nn. 4264/3535.

Formalità gravanti sul bene (che saranno cancellate a cura della Procedura ed a spese dell'acquirente):

Da quanto risulta in atti, gli immobili di cui al compendio pignorato sono gravati dalle seguenti formalità:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Lucera** il 12/03/2004 ai nn. 2912/349, sui beni oggetto di esecuzione per la quota di 1/2 di proprietà di ciascuno in capo agli esecutati;

IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Lucera** il 18/07/2007 ai nn. 6402/1188, sui beni oggetto di esecuzione per la quota di 1/2 di proprietà di ciascuno in capo agli esecutati;

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Lucera** il 27/06/2018 ai nn. 5420 di Registro Generale e 4430 di Registro Particolare, sui beni cui si riferisce la presente procedura per la quota di 1/2 di proprietà di ciascuno in capo agli esecutati, nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Foggia del 12/05/2018 n. rep. 3122.

Classe Energetica

Dalla attestazione rilasciata dall'Ing. Claudia Fortunati -in relazione all'unità immobiliare pignorata- si evince che la classe energetica globale della stessa è la "E". Si evidenzia che il certificato APE allegato alla perizia a firma dell'ing. Fortunati aveva una validità fino al 31 dicembre 2021. Di tal ché, allo stato, l'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Altri vincoli e/o oneri (come da indicazione contenuta nella perizia e nella Integrazione di Perizia a firma dell'ing. Fortunati)

Come risulta dalla perizia dell'ing. Claudia Fortunati dalle indagini svolte in merito agli immobili pignorati ed oggetto di vendita risultano esserci le seguenti formalità, vincoli od oneri che restano a carico dell'acquirente:

- CONVENZIONE stipulata dal segretario comunale del comune di Lucera il 18/11/1989 rep. N. 1397;
- CONGUAGLIO CESSIONE SUOLO: che ammonta per l'appartamento + cantina ad € 2.619,38 e per il box ad € 309,02 come da verifiche effettuate dal perito stimatore presso il Comune di Lucera Ufficio Tributi (come risulta dalla integrazione di perizia a firma dell'ing. Claudia Fortunati). Come evidenziato nella richiamata Integrazione di Perizia" a firma dell'ing. Fortunati, In merito alla proprietà del suolo su cui sorge il fabbricato in oggetto, si precisa che esso ricade tra quelli per cui è ancora da perfezionarsi il trasferimento in diritto di proprietà in favore degli assegnatari dei lotti e/o degli acquirenti delle unità immobiliari edificate nella suddetta zona "167";
- SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: si precisa che sussistono spese condominiali insolute delle quali può essere chiamata a rispondere la parte aggiudicataria/acquirente ai sensi di legge;
- Regolamento di condominio;
- Quote millesimali condominiali.
- Vincoli di natura urbanistica: il fabbricato, di cui il LOTTO è parte, ricade in zona P.E.E.P. _ Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare, così detta zona "167", approvato con Decreto del Presidente della Regione Puglia n. 1091 del 19/06/1977, e con Delibera del Consiglio Comunale n. 124 del 07/04/1988. Attualmente il fabbricato ricade zona CPP.167.ec del vigente P.U.G. approvato con Deliberazione C.C. 15/11/2016, n. 74, e per la quale valgono le prescrizioni agli artt. 26.4 delle vigenti NTC, allegate alla Integrazione di Perizia.

Il valore dell'immobile, determinato ai sensi dell'art. 568 cpc, è pari ad € 117.150,00 (euro centodiciassettemilacentocinquanta/00)

Prezzo base d'asta:

€ 87.862,50 (euro ottantasettemilaottocentosessantadue/50)

Offerta minima (75% valore base d'asta):

€ 65.896,87 (euro sessantacinquemilaottocentonovantasei/87)

Gli interessati all'acquisto potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto **in forma cartacea o telematica** in base alla modalità di partecipazione scelta.

A norma dell'art. 571 cpc, qualsiasi persona, tranne il debitore, è ammessa a proporre offerta per l'acquisto degli immobili pignorati; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di avvocato che può effettuare offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 cpc. In quest'ultimo caso, l'avvocato -rimasto aggiudicatario per persona da nominare- dovrà dichiarare, entro tre giorni dall'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando -presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato- anche la relativa procura. In mancanza, l'aggiudicazione si consoliderà in capo all'avvocato.

L'offerta d'acquisto **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno 15 luglio 2024 (giorno precedente a quello dell'udienza di vendita).**

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, mediante:

- un assegno circolare intestato alla Procedura esecutiva n. 278/2018 R.G.Es. Imm., per il caso di offerta analogica (cartacea);

- bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato alla Procedura esecutiva n. 278/2018 R.G.Es. Imm. per il caso di offerta telematica (nei casi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere eseguito in modo tale ed in tempo utile affinché la somma sia stata accreditata e sia visibile al momento dell'apertura delle buste).

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente, mediante restituzione dell'assegno circolare o, nel caso di cauzione versata tramite bonifico, mediante restituzione dell'importo sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione nella medesima modalità in cui è stata versata inizialmente dall'offerente, compatibilmente con le tempistiche dei circuiti bancari ed al netto degli eventuali oneri, se applicati, dall'istituto di credito.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita senza incanto avverrà con le seguenti modalità.

Le offerte di acquisto:

1) Offerta telematica

Le offerte di acquisto in via telematica devono **pervenire entro le ore 12:00 (dodici) del giorno 15 luglio 2024** (giorno precedente la data della vendita, esclusi i giorni festivi ed il sabato; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente).

Le offerte di acquisto con modalità telematica devono redigersi utilizzando esclusivamente il modulo fornito dal Ministero della Giustizia reperibile all'interno del portale ministeriale delle vendite pubbliche (<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> - <https://pvp.giustizia.it>), ovvero del portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it.

Per partecipare alle aste con modalità telematica, si può accedere al portale del gestore di vendita telematica indicato nell'avviso di vendita (nel caso di specie www.garavirtuale.it), ove l'interessato selezionerà l'esperimento di vendita di interesse e accederà -tramite il relativo *link*- al modulo web predisposto dal Ministero per la presentazione dell'offerta, che va compilato in ogni sua parte.

Inoltre, accedendo al Portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> - <https://pvp.giustizia.it>), in corrispondenza del dettaglio del presente lotto posto in vendita è visibile il pulsante "Vai al gestore vendita telematica". Premendo questo pulsante si è indirizzati all'inserzione sul portale del gestore di vendita telematica (nel caso di specie www.garavirtuale.it), ove l'interessato selezionerà l'esperimento di vendita di interesse e accederà -tramite il relativo *link*- al modulo web predisposto dal Ministero per la presentazione dell'offerta, che va compilato in ogni sua parte.

Il contenuto dell'offerta è rigidamente indicato nel format ministeriale (accessibile tramite il citato link e che impone agli interessati di inserire nella griglia delle indicazioni prescritte esclusivamente quelle relative ai dati ignoti, atteso che, per il resto, il modello è precompilato con la specificazione dell'ufficio giudiziario, del ruolo generale della espropriazione, del lotto e della sua descrizione e prevede l'inserimento a cura dell'offerente di tutte le indicazioni richieste dall'art. 12 del citato d.m. n. 32/2015).

I soggetti interessati devono, quindi, preventivamente compilare il modulo di presentazione di offerta telematica, così come descritto nel 'Manuale Utente' pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, in seguito specificamente indicati, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata -seguendo le indicazioni riportate nel portale- entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita.

L'offerta d'acquisto telematica deve essere inviata -unitamente ai documenti allegati- all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata

Al fine di garantirne la segretezza, l'offerta proposta in forma telematica, che è redatta sulla piattaforma tecnologica accessibile dal Portale, è cifrata mediante un software realizzato dal Ministero che consente di non conoscerne il contenuto sino ad un momento che di poco precede la celebrazione dell'esperimento di vendita. Le offerte, infatti, devono essere compilate per il tramite di un *software on line* in grado di generare una sorta di busta virtuale che l'utente poi deve trasmettere tramite PEC direttamente al Ministero della Giustizia. Le buste in questione restano chiuse e sono criptate nel server del Ministero sino al momento in cui vengono trasmesse alla piattaforma del "gestore" della vendita telematica cui compete di mettere a disposizione del referente per la vendita i dati acquisiti onde consentire a quest'ultimo l'effettivo svolgimento della gara che, se espletata, dovrà essere compiuta *on line*.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (**questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015**).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate sul portale stesso in modo segreto.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere, come prescritto dal D.M. 32/2015:

a) **i dati identificativi dell'offerente**, il cognome e nome, luogo e data di nascita, stato civile (libero o coniugato), eventuale regime patrimoniale della famiglia, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita Iva (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 o un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. Inoltre:

- **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni** dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati -anagrafici e fiscali- del coniuge e dovrà essere allegato un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia dell'offerente ed, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che l'altro coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;

- **se l'offerente è minorenni**, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente -o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica- dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;

- **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno** l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;

- **se l'offerente è una persona giuridica, una società o ente (anche morale) dotato di soggettività giuridica**, occorre indicare i dati identificativi della Società, denominazione o ragione sociale, la partita iva e/o il codice fiscale e il numero di iscrizione nel registro delle Imprese (accludendo copia del relativo documento), la sede legale del soggetto offerente, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante, con la copia di un suo documento di riconoscimento in corso di validità; dovrà, inoltre, essere allegato Certificato aggiornato del Registro delle Imprese -rilasciato in data non anteriore a tre mesi- da cui risultino la costituzione della Società o dell'ente, la vigenza ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente per la partecipazione alla vendita o, comunque, l'eventuale verbale di assemblea/cda -in copia autentica- procura o atto di nomina che ne giustifichi i connessi poteri;

b) **l'ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura;

c) **l'anno e il numero di ruolo generale** della procedura;

d) **il numero o altro dato identificativo del lotto**;

e) **la descrizione dei beni (comprensiva dei dati identificativi)**;

f) **l'indicazione del referente** della procedura, ovvero del professionista delegato avv. Fausta Disanti;

g) **la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita**;

h) **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore -a pena di inefficacia e di inammissibilità- all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita (pari al 75% del prezzo base d'asta del bene posto in vendita) e **l'indicazione del termine per il pagamento** del saldo del prezzo e degli ulteriori diritti, oneri tributari e delle spese conseguenti alla vendita: detto termine non potrà, comunque, essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art.574, comma 1 cpc (termine soggetto a sospensione feriale ex art. 1 Legge 07 ottobre 1969 n. 742). In mancanza di indicazione del termine, esso si intende essere di 120 giorni dalla aggiudicazione. Se l'offerente indica nell'offerta un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;

i) **l'importo versato a titolo di cauzione**;

l) **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione** (si precisa che l'importo versato a titolo di cauzione dovrà necessariamente risultare accreditato sul conto corrente della procedura, di seguito specificato, al momento in cui, deciptate le buste recanti le offerte, si procederà all'esame in punto di loro ammissibilità ed efficacia);

m) **il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l)**;

n) **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 o, in alternativa, quella di cui al comma 5 del medesimo art. 12 D.M. 32/2015**, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;

- o) l'eventuale **recapito di telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, ivi compresi gli allegati, della relazione integrativa, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie e sugli altri siti convenzionati per la pubblicità legale, in relazione all'immobile e/o al lotto per il quale viene presentata l'offerta;
- q) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'offerente nel Comune di Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite **presso la Cancelleria del Tribunale di Foggia Ufficio Esecuzioni Immobiliari** ai sensi dell'art. 174 disp. att. cpc);
- r) occorre specificare se si intende godere delle agevolazioni fiscali (es. prima casa).

La cauzione -pari ad 1/10 del prezzo offerto (e non del prezzo base), a pena di inefficacia dell'offerta- dovrà essere versata mediante **bonifico bancario**, da eseguirsi sul conto intestato alla procedura esecutiva (coordinate bancarie: IT 95 G 02008 15713 000102717190, Unicredit Spa – Agenzia Corso Roma a Foggia– causale: POSIZIONE 201800027800001 DEBITORE CAUZIONE ASTA del 16 luglio 2024), in tempo utile affinché la somma sia accreditata e visibile sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva al momento della deliberazione delle offerte e della apertura delle buste, determinandosi altrimenti la inefficacia dell'offerta. Si precisa, quindi, che nell'offerta devono essere indicati gli estremi del pagamento della cauzione: perciò è importante che il pagamento della cauzione avvenga preventivamente e che la ricevuta di pagamento, unitamente ai vari documenti che si intendono allegare, sia a disposizione dell'offerente in formato elettronico.

Il detto importo (versato a titolo di cauzione) sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Si precisa che è di fondamentale importanza per il buon andamento dell'operazione che la disposizione di bonifico venga effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale su riportata (rispettando le diciture indicate e gli spazi bianchi).

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ovvero mediante deposito da eseguirsi nei tre giorni lavorativi.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio **"Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>** anche seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si rimanda al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Più in particolare, il **"Manuale utente"** contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del Modulo web ministeriale "Offerta Telematica", nonché sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero (pst.giustizia.it) all'interno della sezione Documenti, sotto la voce "Portale delle vendite Pubbliche".

2) Offerte con modalità analogica (cartacea)

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate **in busta chiusa** dalle ore 10:00 alle ore 12:00, nonché dalle ore 17:00 alle ore 19:00 nei giorni di lunedì, martedì, mercoledì, giovedì e venerdì non festivi presso lo studio del sottoscritto professionista in Foggia (FG) al viale Ofanto n. 301, (IV piano), sc.A; comunque le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, agli indirizzi sopra indicati, previo contatto telefonico al n. 320,6514235, **entro -e non oltre- le ore 12:00 (dodici) del giorno 15 luglio 2024** (giorno precedente la data della vendita), previo avviso ai nn. 0881.638561 -320.6514235.

Sulla busta può essere indicato un nome di fantasia e la data fissata per la vendita. 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.

L'offerta di acquisto -presentata con domanda in bollo da € 16,00 (euro sedici/00)- dovrà contenere l'indicazione dei dati che seguono:

a) **i dati identificativi dell'offerente persona fisica**, ossia il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (e/o partita iva), domicilio o residenza, stato civile (libero o coniugato) dell'offerente, eventuale regime patrimoniale della famiglia, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita. E' necessario allegare una fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità dell'offerente e del tesserino del codice fiscale. In caso di offerta per persona da nominare, oltre ai dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente, dovranno essere indicati gli estremi della procura rilasciata in favore del medesimo.

- **se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati -anagrafici e fiscali- del coniuge e dovrà essere allegato un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia dell'offerente ed, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che l'altro coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;

- **se l'offerente è minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;

- **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno** l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;

- **se l'offerente è una persona giuridica, una società o ente (anche morale) dotato di soggettività giuridica**, occorre indicare i dati identificativi della Società, denominazione o ragione sociale, la partita iva e/o il codice fiscale e il numero di iscrizione al Registro delle Imprese (accludendo copia del relativo documento), la sede legale del soggetto offerente, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante, con la copia di un suo documento di riconoscimento in corso di validità; dovrà, inoltre, essere allegato Certificato aggiornato del Registro delle Imprese -rilasciato in data non anteriore a tre mesi- da cui risultino la costituzione della Società o dell'ente, la vigenza ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente per la partecipazione alla vendita o, comunque, l'eventuale verbale di assemblea/cda -in copia autentica- procura o atto di nomina che ne giustifichi i connessi poteri.

In caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 cpc.

b) **i dati identificativi dei beni immobili o del lotto** per il quale l'offerta è proposta;

c) **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore -a pena di inefficacia e di inammissibilità- all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita (pari al 75% del prezzo base d'asta del bene posto in vendita);

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie, in relazione all'immobile e/o al lotto per il quale viene presentata l'offerta;

e) **l'indicazione del termine per il pagamento** del saldo del prezzo e degli ulteriori diritti, oneri tributari e delle spese conseguenti alla vendita: detto termine non potrà, comunque, essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. In mancanza di indicazione del termine, esso si intende essere di 120 giorni dalla aggiudicazione. Se l'offerente indica nell'offerta un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del 'saldo prezzo' a pena di decadenza.

f) l'indicazione delle modalità di pagamento del prezzo e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

g) la sottoscrizione dell'offerente: l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

h) occorre specificare se si intende godere delle agevolazioni fiscali (es. prima casa);

i) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'offerente nel Comune di Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite **presso la Cancelleria del Tribunale di Foggia Ufficio Esecuzioni Immobiliari** ai sensi dell'art. 174 disp. att. cpc);

La cauzione (pari ad 1/10 del prezzo offerto) dovrà essere versata mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a: 'Tribunale di Foggia - Procedura esecutiva n. 278/2018 R.G.Es.Imm.'**, per un importo pari quantomeno al 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base).

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

A) la documentazione attestante il versamento della cauzione per un importo pari quantomeno al 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base): 1) **in caso di offerta telematica**, copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura esecutiva dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; 2) **in caso di offerta cartacea**, assegno circolare non trasferibile intestato a: 'Tribunale di Foggia - Procedura esecutiva n. 278/2018 R.G.Es.Imm.', nonché

B) la procura speciale notarile, in caso di nomina di un procuratore speciale;

C) copia di un documento di identità in corso di validità dell'offerente;

D) copia del tesserino del codice fiscale dell'offerente;

E) se l'offerente è coniugato, un estratto dell'atto di matrimonio o, se non coniugato, certificato di stato libero. Inoltre, se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

F) qualora a partecipare sia una persona giuridica, una società o ente (anche morale) dotato di soggettività giuridica, certificazione aggiornata del Registro delle Imprese, di data non anteriore a tre mesi, dal quale risultino la costituzione della Società o dell'ente, la vigenza ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente per la partecipazione alla vendita o, comunque, l'eventuale verbale di assemblea/cda -in copia autentica- procura o atto di nomina che ne giustifichi i connessi poteri, nonché copia di un documento di identità in corso di validità e del tesserino del codice fiscale del legale rappresentante;

G) se l'offerente è un cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza e di residenza in Italia, ed eventualmente il permesso di soggiorno o un documento equipollente.

H) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

I) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

L) la richiesta di agevolazioni fiscali (es c.d. "prima casa", ecc), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;

M) se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Il giorno **16 luglio 2024, alle ore 12.00**, presso lo studio sito in Foggia in viale Ofanto n. 301, piano 4°, il sottoscritto professionista delegato alle operazioni di vendita, avv. Fausta Disanti, procederà alla apertura delle buste cartacee e/o telematiche, alla deliberazione sulle offerte ed alla eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti che quelli collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita.

Saranno dichiarate inammissibili e/o inefficaci, ai sensi dell'art. 571 cpc, le offerte criptate e/o analogiche:

- 1) pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso di vendita;
- 2) che indichino un prezzo di acquisto inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta specificato nel presente avviso di vendita;
- 3) non accompagnate dal versamento della cauzione nella misura e con le modalità indicate nel presente avviso;
- 4) che prevedano il pagamento del saldo prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- 5) se presentate senza la necessaria procura speciale notarile in caso di nomina del procuratore e, per le sole offerte telematiche, se prive dei requisiti di cui al D.M. n. 32 del 2015.

Si precisa che, in caso di offerte inferiori al prezzo base, il delegato -in presenza dei presupposti di legge- si riserva la facoltà di non aggiudicare.

Partecipazione alla vendita

A norma dell'art. 571 cpc, qualsiasi persona, tranne il debitore, è ammessa a proporre offerta per l'acquisto dell'immobile pignorato; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di avvocato che può anche effettuare offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 cpc. In quest'ultimo caso, l'avvocato -rimasto aggiudicatario per persona da nominare- dovrà dichiarare, entro tre giorni dall'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando -presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato- anche la procura rilasciata in favore dello stesso. In mancanza, l'aggiudicazione si consoliderà in capo all'avvocato.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato.

Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare *online* ovunque si trovino: 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/o ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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 d'acquisto depositata: procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta. Invece, in caso 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 deve essere definitivamente intestato, mediante deposito della procura presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato.

Sono -altresì- invitate a presenziare alla apertura delle buste tutte le parti della procedura esecutiva ed i creditori iscritti non intervenuti.

L'offerta presentata è irrevocabile, e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente, salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc.

L'offerente è tenuto, quindi, a presentarsi fisicamente, in caso di offerta cartacea, ed *online* in caso di offerta telematica, all'udienza sopra indicata; in caso contrario, qualora sia stata presentata un'unica offerta valida, questa sarà accolta anche se l'offerente è *off line* o assente in sala d'aste. Mentre, nell'ipotesi di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita in sala d'aste o sia *off-line*.

Qualora, in base a quanto disposto 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., consenso che deve essere manifestato in modo espresso e non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, 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 e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

MODALITA' DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Il Gestore della vendita Telematica è Edicom Finance S.r.l. e la piattaforma telematica utilizzata è il sito internet www.garavirtuale.it.

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

In presenza di una unica offerta valida ed efficace, l'offerta sarà accolta e l'immobile sarà senz'altro aggiudicato anche se l'offerente sia *off line* o assente in sala d'aste se tale offerta è di importo pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, indipendentemente dalla presentazione di una istanza di assegnazione ai sensi dell'art.588 cpc.

Se, invece, l'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo base d'asta indicato nel presente 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 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 cpc.

In presenza di una pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide ed efficaci, si procederà:

in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta con il sistema dei rilanci minimi entro il termine di 1 (un) minuto; alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente 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 tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti *on line* e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. In caso di adesione si partirà, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 (un) minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad 1/50 (un cinquantesimo) rispetto al prezzo offerto dal maggior offerente (aumento minimo), arrotondato a discrezione del professionista delegato. Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di un minuto. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte *on line* o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida (senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci). L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene; quindi, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, al termine della gara, avrà effettuato il rilancio più alto.

Ed invero, se all'esito della gara, il valore dell'offerta più alta è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'immobile sarà senz'altro aggiudicato; ove, invece, il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta, l'immobile sarà aggiudicato se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 cpc.

a) In secondo luogo, **se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni** degli offerenti (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte), si procederà alla vendita a favore del migliore offerente con applicazione dei seguenti criteri ai fini della individuazione della migliore offerta:

- il prezzo più alto determinerà in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di prezzo e di importo di cauzioni, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- a parità di condizioni, qualora sia stato indicato il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo, e quindi non sia possibile individuare una offerta migliore delle altre secondo i criteri che precedono, il bene sarà aggiudicato a colui il quale ha formulato l'offerta per primo.

Nel caso di pluralità di offerte e in mancanza di adesioni degli offerenti alla gara, qualora risultino presentate istanze di assegnazione ex artt. 588-589 cpc e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, il professionista delegato procederà -come per legge- all'assegnazione in luogo dell'aggiudicazione.

In tutti i casi in cui siano state presentate istanze di assegnazione e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione (anche a seguito di gara) sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso della vendita in corso, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

Tra un'offerta pari (o superiore) al prezzo base d'asta e una istanza di assegnazione, dovrà darsi corso alla vendita. Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 cpc) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore base d'asta;
- 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 migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore base d'asta;
- 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 base d'asta.

All'offerente che non risulti vincitore verrà restituita la cauzione.

AGGIUDICAZIONE e VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo -detratta la cauzione già versata- nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro 120 giorni dalla aggiudicazione (il termine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò derogabile, ma è soggetto alla sospensione feriale), consegnando presso lo studio del professionista delegato in Foggia al viale Ofanto n. 301, (IV piano), sc.A - un assegno circolare non trasferibile intestato a: **Tribunale di Foggia - Procedura Esecutiva n. 278/2018 R.G.Es. Imm.**, ovvero tramite bonifico bancario sulle coordinate bancarie del conto intestato alla Procedura esecutiva: IT 95 G 02008 15713 000102717190, Unicredit Spa filiale di Corso Roma - causale: POSIZIONE 201800027800001 SALDO PREZZO.

Ogni onere fiscale, diritto e spesa per il trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie e per la trascrizione dell'atto di trasferimento, eventuali oneri urbanistici, eventuale acquisizione certificazione energetica, aggiornamento certificato destinazione urbanistica e quant'altro) sarà a carico dell'aggiudicatario. Sono a carico dell'acquirente-aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento del bene ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al Professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione. Pertanto, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, una ulteriore somma a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **Tribunale di Foggia - Procedura esecutiva n. 278/2018 R.G.Es. Imm.-** ovvero tramite bonifico bancario sulle coordinate bancarie del conto intestato alla procedura esecutiva (coordinate bancarie: IT 95 G 02008 15713 000102717190, Unicredit Spa filiale di Corso Roma - causale: POSIZIONE 201800027800001 SPESE DI TRASFERIMENTO) pari ad 1/5 (un quinto), ossia al venti per cento (20%), del prezzo di aggiudicazione, per tutte le tipologie di immobile, a titolo forfettario per oneri tributari, diritti e spese di trasferimento, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

In caso di pagamento a mezzo bonifico bancario, si precisa che è di fondamentale importanza, per il buon andamento dell'operazione, che la disposizione di bonifico venga effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale su riportata (rispettando le diciture indicate e gli spazi bianchi).

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla, nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito rivoltagli all'uopo dal sottoscritto professionista; l'eventuale eccedenza sarà restituita all'aggiudicatario.

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

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

Si precisa che, in caso di versamento a mezzo bonifico bancario, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Inadempienza dell'aggiudicatario. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e le somme versate a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. Tale disposizione si

applica anche nel caso in cui l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine.

Se il prezzo che si ricava dalla vendita, unitamente alla cauzione acquisita alla Procedura, risulta inferiore rispetto a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

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

Qualora all'esecuzione partecipi 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 intestato alla procedura esecutiva a garanzia della copertura delle spese prevedibili non ancora quantificabili:

- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato dal decreto emesso ai sensi dell'art 574, comma 1 c.p.c.; entro lo stesso termine, dovrà essere fornito al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento.
- in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576, comma 1 n.7 c.p.c.; entro lo stesso termine, dovrà essere fornito al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento.

A tal fine si precisa che, divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la Banca o l'Istituto titolare del credito fondiario a precisare per iscritto entro 5 (cinque) giorni -a mezzo di nota di precisazione del credito da far pervenire anche a mezzo pec- il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale Banca o Istituto. La nota di precisazione del credito dovrà essere corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito e delle eventuali cessioni o successioni a titolo particolare, nonché le coordinate IBAN del conto corrente.

L'attribuzione delle somme in tal modo versate deve ritenersi provvisoria e soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

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, purché entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 cpc (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Gli offerenti hanno la possibilità di 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 della vendita; il soggetto interessato al versamento del prezzo tramite contratto di finanziamento è invitato a rivolgersi ed a contattare, per maggiori informazioni, le sedi delle agenzie o filiali di uno dei seguenti Istituti di Credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Carige (www.gruppocarige.it), filiale di Foggia (tel.0881.568456); Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo Soc.Coop. a r.l. (www.bccsangiovannirotondo.com), sede di San Giovanni Rotondo (tel. 0882.458211); Banca Popolare di Bari (www.popolarebari.it), sede di Bari (tel. 080.5274244); Banca Popolare di Milano (www.bpm.it),0881.564111; Banca Popolare di Puglia e Basilicata (www.bppb.it), filiale di Foggia (tel. 0881.782711); Banca Popolare Pugliese S.c.r.l. (www.bpp.it), tel. 0833.500111; BancApulia Gruppo Intesa San Paolo, salvo altri.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene o i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'ing. Claudia Fortunati e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari in atti.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata o 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 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 considerati, anche se occulti, non conoscibili e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, secondo le norme di legge.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

L'elaborato peritale con i suoi allegati ed eventuali precisazioni e/o integrazioni, unitamente a copia dell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita e del presente avviso, è inserito -ed è disponibile per la consultazione- sui siti internet <https://pvp.giustizia.it> - www.asteannunci.it - www.tribunale.foggia.it - <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> - www.garavirtuale.it.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato, a seconda dell'attività, presso il proprio studio in Foggia al Viale Ofanto n. 301, IV piano, sc.A.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio del professionista delegato (tel: **0881.638561** – cell: 320.6514235), nonché telefonando al numero verde della EDICOM Finance srl 800 630 663, ovvero consultando i siti internet <https://pvp.giustizia.it> - www.asteannunci.it - www.tribunale.foggia.it - <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> - www.garavirtuale.it

Si precisa che il sottoscritto Delegato alla vendita è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione anche Custode giudiziario dell'immobile sopra descritto in sostituzione del debitore, con l'incarico, tra l'altro, di:

- 1) consentire agli interessati a presentare offerta di acquisto di esaminare l'immobile in vendita, provvedendo a fissare appuntamenti differenziati con i potenziali acquirenti e ad adottare ogni opportuna cautela tesa ad evitare qualsiasi contatto tra i medesimi ed astenendosi dal rivelare ai richiedenti se esistano o meno altre persone interessate all'acquisto; si informa gli interessati che le richieste di visita dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo alla apposita funzione 'prenota visita immobile', compilando il form di presentazione;
- 2) provvedere alla amministrazione e gestione dell'immobile pignorato.

Si potranno avere puntuali notizie circa l'immobile stesso e le modalità di svolgimento della vendita previo contatto telefonico al numero **320.6514235**.

Foggia, 16 aprile 2024

il professionista delegato

avv. Fausta Disanti
avv. Fausta Disanti