

## TRIBUNALE DI FOGGIA

Procedura esecutiva immobiliare n. 219/2017 R.G.E.

### Avviso di vendita immobiliare

L'avv. Venanzio Dell'Aquila, all'uopo delegato ex art. 591 bis c.p.c., in esecuzione dell'ordinanza di vendita del 15/06/2023 del G.E. Dott.ssa Valentina Patti, avvisa che **il giorno 23 luglio 2024, alle ore 17.00**, presso il suo Studio in Lucera (Fg) al viale Ferrovia n. 9, **si procederà alla vendita senza incanto in modalità sincrona mista** dei seguenti immobili per complessivi n. 4 lotti:

#### Lotto n. 1:

Piena proprietà di terreno agricolo della superficie commerciale complessiva di 1,6890 ettari, sito in agro di Troia (Fg), località Santa Giusta, e di cui in catasto terreni:

- al foglio 19 particella 366, qualità/classe uliveto, superficie ha 0,2172, reddito agrario € 7,85, reddito dominicale € 15,14;
- al foglio 19 particella 57, qualità/classe seminativo 2°, superficie ha 0,3480, reddito agrario € 12,58, reddito dominicale € 24,26;
- foglio 19 particella 362, qualità/classe seminativo, superficie ha 0,8320, reddito agrario € 30,08, reddito dominicale € 58,01;
- foglio 19 particella 364, porzione AA, qualità/classe seminativo, superficie ha 0,1409, reddito agrario € 5,09, reddito dominicale € 9,82;
- foglio 19 particella 364, porzione AB, qualità/classe uliveto, superficie ha 0,1509, reddito agrario € 5,46, reddito dominicale € 10,52.

Il fondo confina a Nord con canale di bonifica, a Est con Tratturo regio, p.lle 363 e 370, a Sud con p.lla 39 ed a Ovest con strada consorziale di Bonifica n. 24.

Il fondo, in buone condizioni agronomiche, è coltivato per la maggior parte a seminativo (per ha 1,3209) ed in piccola parte (per ha 0,3681) ad oliveto (p.lle 366 e 364 in parte).

Dal certificato di destinazione urbanistica in atti ed in virtù del Piano Urbanistico Generale vigente, approvato con delibera di Giunta Regionale n.1003 del 12/07/2006, risulta che il fondo ricade per il 100% in zona PUG - zona "E1/t".

Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona omogenea "E" - Verde Agricolo; Iff: = 0,03 mc/mq; H max fabbricati = m. 7,50; Numero Piani = max 2 fuori terra. Inoltre, aree di rispetto delle componenti culturali e insediative 100m; Rete Tratturi e norme tecniche attuative del PPTR (artt. 82 e 81).

Si avvisa che sul fondo grava rapporto di affitto opponibile all'acquirente sino al 08/03/2026 (essendo già stata comunicata all'affittuaria formale disdetta del contratto di affitto, con invito al rilascio del fondo alla suddetta scadenza del 08/03/2026) e non sino al 07/03/2047, come invece indicato nella relazione di C.T.U., in atti, al capo n. 3 di pag. 7. Il canone annuo di affitto (relativo, però, anche al fondo di cui al lotto n. 2, oltre che ad altro fondo non pignorato) è attualmente pari, al lordo della rivalutazione Istat, ad € 3.368,46 attribuibile al fondo di cui al lotto n. 1 nella misura del 9,419% per € 317,28. Per via della suddetta opponibilità all'acquirente del rapporto di affitto, è stato decurtato del 20% il valore del fondo e, dunque, il prezzo base di vendita.

**Prezzo base del lotto: € 28.000,00 (euro ventottomila/00).**

**Offerta minima: € 21.000,00 (pari al 75% del prezzo base).**

### **Lotto n. 2:**

Piena proprietà di terreno agricolo della superficie commerciale complessiva di 12,7715 ettari, sito in agro di Troia (Fg), località Santa Giusta, e di cui in catasto terreni:

- al foglio 19 particella 306, qualità/classe seminativo, superficie ha 3,6421, reddito agrario € 131,67, reddito dominicale € 253,93;
- al foglio 19 particella 308, qualità/classe seminativo, superficie ha 0,8500, reddito agrario € 30,73, reddito dominicale € 59,26;

- al foglio 19 particella 310, qualità/classe seminativo, superficie ha 0,4600, reddito agrario € 16,63, reddito dominicale € 32,07;
- al foglio 19 particella 312, qualità/classe seminativo, superficie ha 1,3937, reddito agrario € 50,39, reddito dominicale € 97,17;
- al foglio 19 particella 314, qualità/classe seminativo, superficie ha 6,4257, reddito agrario € 232,30, reddito dominicale € 448,01.

Il fondo confina a Nord-ovest con strada interpodereale p.lla 87, a Nord-est con p.lla 70, a Sud-est con p.lla 218 ed a Sud-ovest con strada consorziale di Bonifica n. 24.

Il fondo, in buone condizioni agronomiche, è coltivato interamente a seminativo.

Dal certificato di destinazione urbanistica in atti ed in virtù del Piano Urbanistico Generale vigente, approvato con delibera di Giunta Regionale n.1003 del 12/07/2006, risulta che il fondo ricade per il 100% in zona PUG - zona "E1/t".

Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona omogenea "E" - Verde Agricolo; Iff: = 0,03 mc/mq; H max fabbricati = m. 7,50; Numero Piani = max 2 fuori terra. Inoltre, aree di rispetto delle componenti culturali e insediative 100m; Rete Tratturi e norme tecniche attuative del PPTR (artt. 82 e 81).

Si avvisa che sul fondo grava rapporto di affitto opponibile all'acquirente sino al 08/03/2026 (essendo già stata comunicata all'affittuaria formale disdetta del contratto di affitto, con invito al rilascio del fondo alla suddetta scadenza del 08/03/2026) e non sino al 07/03/2047, come invece indicato nella relazione di C.T.U., in atti, al capo n. 3 di pag. 16. Il canone annuo di affitto (relativo, però, anche al fondo di cui al lotto n. 1, oltre che ad altro fondo non pignorato) è attualmente pari, al lordo della rivalutazione Istat, ad € 3.368,46 attribuibile al fondo di cui al lotto n. 2 nella misura del 71,223% per € 2.399,12. Per via della suddetta opponibilità all'acquirente del rapporto di affitto, è stato decurtato del 20% il valore del fondo e, dunque, il prezzo base di vendita.

**Prezzo base del lotto: € 223.000,00 (euro duecentotremila/00).**

**Offerta minima: € 167.250,00 (pari al 75% del prezzo base).**

**Lotto n. 3:**

Piena proprietà di complesso agriturismo denominato “Torre Andriana” della superficie commerciale complessiva di 5,29 ettari, sito in Troia (Fg), località Santa Giusta, e di cui:

- in catasto terreni al foglio 19 particella 315, qualità/classe Ente Urbano, superficie ha 5,2851 comprendente i mappali 3, 307, 309, 311 e 313;
- in catasto fabbricati al foglio 19 particella 315 sub. 1, categoria D/10, rendita € 12.574,00.

Il complesso confina a Nord con p.lle 306-308-310-312, a Ovest con p.lla 79, a Sud con p.lla 314 ed a Est con strada di Bonifica n. 24.

Il complesso è costituito, come da relazione di C.T.U. del dott. agr. Maurizio Mazzeo in atti, dai seguenti corpi ed edifici:

- Corpo A: Sala ricevimenti della superficie commerciale di 923,00 mq. Il corpo A è il fabbricato principale, oggetto della ristrutturazione iniziale, che al suo interno contiene la sala ristorante, le cucine ed i depositi. E' dotato di impianto di trattamento acque ad osmosi inversa. L'indice di prestazione energetica è pari a 844,38 KWh/mq annuo (classe energetica: E), giusta relativo attestato di prestazione energetica redatto dal C.T.U. dott. agr. Maurizio Mazzeo.

Il corpo definito A.1 nella relazione di C.T.U., di fatto indipendente dalla struttura, è costituito da n. 3 stanze con bagni per l'ospitalità dei clienti. L'indice di prestazione energetica è pari a 1683,02 KWh/mq annuo (classe energetica: G), giusta relativo attestato di prestazione energetica redatto dal C.T.U. dott. agr. Maurizio Mazzeo.

- Corpo B: Locale deposito e servizi della superficie commerciale di 55,00 mq. Il corpo B è un fabbricato adibito a deposito, spogliatoio dipendenti e vano tecnico. E' dotato di celle frigorifere.

- Corpo C1 e C2: N. 2 cassette in legno per abitazione dipendenti della superficie commerciale di 60,00 mq. Sono suddivise in due stanze con disimpegno e bagno; sono coibentate e dotate di pompe di calore.

L'indice di prestazione energetica del corpo C1 è pari a 934,22 KWh/mq annuo (classe energetica: G), mentre l'indice di prestazione energetica del corpo C2 è pari a 923,91 KWh/mq annuo (classe energetica: G), giusta relativi attestati di prestazione energetica redatti dal C.T.U. dott. agr. Maurizio Mazzeo.

- Corpo D: Vasca di accumulo acqua della superficie commerciale di 1.855,00 mq. Permette l'accumulo di acque, estratte da pozzi, sia per il parco a corredo della struttura e sia, previo trattamento, per l'utilizzo sanitario nella struttura stessa.

- Corpo E: Parcheggio auto ad uso dei clienti del complesso agriturismo, della superficie commerciale di 6.500,00 mq.

- Corpo F: Piazzale esterno attrezzato, piastrellato in cotto, della superficie commerciale di 1.500,00 mq. E' arricchito con alberi mantenuti in aiuole circolari, illuminazione e gazebi amovibili.

- Corpo G: Parco circostante l'intera struttura, della superficie commerciale di 24.900,00 mq. E' ben tenuto, con piante ed essenze ben curate. Quanto al sistema irriguo, è fornito di impianto di subirrigazione ed aspersione (misto).

- Corpo H: Sala Polifunzionale della superficie commerciale di 243,00 mq., ristrutturata nel 2016. E' una sala a forma ottagonale, con struttura in legno ed ampie vetrate, posta in adiacenza al Corpo A e con vista sul piazzale. Dall'aspetto gradevole e moderno si presta all'utilizzo per cerimonie, feste e pranzi.

L'indice di prestazione energetica è pari a 528,90 KWh/mq annuo (classe energetica: E), giusta relativo attestato di prestazione energetica redatto dal C.T.U. dott. agr. Maurizio Mazzeo.

- Corpo I: Terreno della superficie commerciale di 5,29 ettari, ove insistono i diversi corpi di cui sopra (A-H).

Dal certificato di destinazione urbanistica in atti ed in virtù del Piano Urbanistico Generale vigente, approvato con delibera di Giunta Regionale n.1003 del 12/07/2006, risulta che il fondo ricade per il 100% in zona PUG - zona "E1/t".

Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona omogenea "E" - Verde Agricolo; Iff: = 0,03 mc/mq; H max fabbricati = m. 7,50; Numero Piani = max 2 fuori terra. Inoltre, aree di rispetto delle componenti culturali e insediative 100m; Rete Tratturi e norme tecniche attuative del PPTR (artt. 82 e 81).

#### §

Dalla relazione tecnica d'ufficio dell'Esperto dott. agr. Maurizio Mazzeo (pag. 27) si evince che il Corpo A (sala principale e cucine) è privo dei certificati di collaudo ed agibilità e che il Corpo C è privo del certificato di agibilità, cosicchè l'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione ed alla relativa acquisizione di tali certificati, per uno stimato costo di € 10.000,00 che è stato detratto dal valore del complesso agrituristico e, dunque, dal prezzo base di vendita.

**Prezzo base del lotto (come da ordinanza del 15/06/2023): € 1.456.953,94 (euro unmilionequattrocentocinquantaseimilanovecentocinquantatrè/94).**

**Offerta minima: € 1.092.715,46 (pari al 75% del prezzo base).**

#### **Lotto n. 4:**

Piena proprietà di abitazione unifamiliare, sita in Troia (Fg) alla località Santa Giusta, e costituita, come da relazione di C.T.U. in atti, da:

- Corpo A: Casa signorile della superficie commerciale di 233,01 mq., in catasto fabbricati al foglio 19 particella 363, categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita € 503,55.

L'immobile è stato ristrutturato nel 2010 ed è dotato di piscina esterna, della superficie commerciale di 23,98 mq., e di forno, della superficie commerciale di 12,00 mq.

L'indice di prestazione energetica è pari a 133,57 KWh/mq annuo (classe energetica: C), giusta relativo attestato di prestazione energetica redatto dal C.T.U. dott. agr. Maurizio Mazzeo;

- Corpo B: Terreno della superficie commerciale di 3.010,00 mq., in catasto terreni al foglio 19 particella 363, qualità/classe Ente Urbano, superficie 0,301. E' il terreno su cui insistono il fabbricato residenziale nonché i pertinenziali viale di accesso e giardino, attrezzato nella parte posteriore a parcheggio.

Dal certificato di destinazione urbanistica in atti ed in virtù del Piano Urbanistico Generale vigente, approvato con delibera di Giunta Regionale n.1003 del 12/07/2006, risulta che il fondo ricade per il 100% in zona PUG - zona "E1/t".

Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona omogenea "E" - Verde Agricolo; Iff: = 0,03 mc/mq; H max fabbricati = m. 7,50; Numero Piani = max 2 fuori terra. Inoltre, aree di rispetto delle componenti culturali e insediative 100m; Rete Tratturi e norme tecniche attuative del PPTR (artt. 82 e 81).

#### §

La suddetta abitazione unifamiliare confina a Nord con p.lle 364 e 362, a Est con p.lle 369 e 370 (tratturo regio), a Sud con p.lla 366, a Ovest con strada comunale di Bonifica n. 24.

Si avvisa che su tale abitazione grava rapporto di locazione ad uso abitativo opponibile all'acquirente sino al 07/03/2029 (essendo già stata comunicata al conduttore formale disdetta del contratto di locazione, con invito al rilascio dell'abitazione alla suddetta scadenza del 07/03/2029) e non sino al 07/03/2033, data di scadenza del rinnovo di 8 anni come invece indicato nella relazione di C.T.U., in atti, al capo n. 3 di pag. 63. Il canone annuo di locazione

è pari ad € 4.800,00 da versarsi in rate mensili di € 400,00. Per via della suddetta opponibilità all'acquirente del rapporto di locazione, è stato decurtato del 15% il valore dell'abitazione unifamiliare e, dunque, il prezzo base di vendita.

Dalla relazione tecnica d'ufficio dell'Esperto dott. agr. Maurizio Mazzeo (pag. 65) si evince l'assenza di abilitazioni alla costruzione o ricostruzione, cosicché l'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante pratica in sanatoria per edificio ante 1967, per uno stimato costo di € 8.000,00; da tale relazione pure si evince (sempre a pag. 65) la non conformità urbanistica, cosicché l'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante richiesta di autorizzazione in sanatoria, per uno stimato costo di € 2.000,00. Tali costi, per un totale di € 10.000,00, sono stati detratti dal valore dell'abitazione unifamiliare e, dunque, dal prezzo base di vendita.

Dalla suddetta relazione tecnica, inoltre, si evince (alle pagg. 66 e 68) che l'abitazione unifamiliare insiste, oltre che sulla pignorata particella 363 (nella misura del 75,90%), anche sulle particelle 368 e 369 di proprietà di terzi (nella residua misura del 24,10%). Per via di tale anomalia è stato decurtato del 40% il valore del corpo A e del 20% il valore del corpo B e, dunque, il prezzo base di vendita.

**Prezzo base del lotto: € 97.000,00 (euro novantasettemila/00).**

**Offerta minima: € 72.750,00 (pari al 75% del prezzo base).**

### **Condizioni e modalità di vendita**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate con modalità telematica od analogica, come da seguenti prescrizioni:

#### **A) Offerta telematica**

1) L'offerta per la vendita telematica, da redigersi con l'utilizzo del portale telematico [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) del gestore "Edicom Finance S.r.l." attraverso la funzione "Partecipa all'asta" e secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, dovrà essere trasmessa -a

mezzo di “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” o, qualora sia sottoscritta con firma digitale, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti della predetta- all’indirizzo di posta elettronica certificata “offertapvp.dgsia@giustiziacert.it” **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 22 luglio 2024** e dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 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 del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, nonché degli ulteriori oneri conseguenti alla vendita, che non deve essere superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione dell’immobile; in mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione; l’offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell’individuazione della migliore offerta; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell’offerta sia inferiore a quello di 120 giorni (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;
- 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 al comma 4 o, in alternativa,

quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal Regolamento di cui al suddetto D.M. 32/2015;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal suddetto Regolamento;

p) 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 per il quale viene presentata 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.

2) Per la corretta compilazione ed invio di tale offerta telematica si rinvia alle istruzioni riportate nel "Manuale utente" reperibile nel suddetto portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

3) Precedentemente a tale offerta telematica dovrà esser stata versata cauzione, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo bonifico sul seguente c/c bancario intestato a "Procedura es. imm. 219/2017 R.G.E. Trib. Foggia": Iban IT95G0200815713000102717190; causale obbligatoria (da indicare necessariamente in caratteri maiuscoli e come di seguito, anche quanto agli spazi liberi): POSIZIONE 201700021900001 DEBITORE CAUZIONE  
Tale bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento dell'apertura delle buste.

## **B) Offerta con modalità analogica**

1) Le offerte analogiche di acquisto, munite di marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente) presso lo Studio del professionista

delegato avv. Venanzio Dell'Aquila, sito in Lucera al viale Ferrovia n. 9, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 22 luglio 2024**, in busta chiusa sulla quale potrà essere indicato soltanto un nome di fantasia e la data della vendita e nessun'altra indicazione.

L'offerta dovrà contenere, per la sua validità:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o di posta elettronica certificata o semplice del soggetto 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 per la partecipazione all'eventuale gara; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori/tutore previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è una persona giuridica, dovrà essere specificata la ragione sociale, il codice fiscale o partita Iva, la sede sociale, il recapito telefonico e/o di posta elettronica certificata o semplice, il legale rappresentante pro tempore (con i dati anagrafici e codice fiscale dello stesso) e dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese dal quale risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di tale legale rappresentante; in caso di offerta sottoscritta da più soggetti, dovrà essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento ex art. 573 c.p.c.; in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applicherà l'art. 583 c.p.c.;

b) i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, così come indicati nell'avviso di vendita;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inammissibilità dovrà essere pari ad almeno il 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

d) il termine di versamento del c.d. saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri conseguenti alla vendita, comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile; in

manca di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di 120 giorni (di cui all'ordinanza di vendita), detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;

e) 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 per il quale viene presentata l'offerta;

f) se l'offerente è persona fisica, all'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità, la fotocopia del documento, in corso di validità, di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto, se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE; se l'offerente è persona giuridica, all'offerta di acquisto deve essere allegato (come sopra sub "a"), a pena di inammissibilità, il certificato del registro delle imprese dal quale risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri del legale rappresentante.

2) Le offerte debbono essere fatte personalmente o, a mezzo di avvocato, per persona da nominare.

3) In uno all'offerta dovrà essere effettuato, a titolo di cauzione, il deposito di un assegno circolare bancario/postale non trasferibile (da inserire nella busta chiusa) intestato alla procedura esecutiva ("Procedura es. imm. 219/2017 R.G.E. Tribunale Foggia") e dell'importo pari al 10% del prezzo offerto.

### **Disposizioni comuni all'Offerta telematica ed all'Offerta analogica**

1) Si invitano le parti e gli offerenti a partecipare telematicamente ovvero fisicamente a tale vendita del 23 luglio 2024, alle ore 17.00, allorchè si procederà alla deliberazione sull'offerta

a norma dell'art. 572 c.p.c. ed all'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.. L'offerente che presenzierà 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 e che dovrà essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta.

2) Saranno dichiarate inefficaci ex art. 571, co. 2, c.p.c.: a) le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto n. 1 delle precedenti sezioni "A" e "B"; b) le offerte inferiori al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita; c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al punto n. 3 delle precedenti sezioni "A" e "B". Saranno pure ritenute inefficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile.

3) L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., e pertanto di essa si terrà conto anche nel caso in cui l'offerente sia "off line" (in ipotesi di offerta telematica) o sia assente (in ipotesi di offerta analogica) in sede di deliberazione delle offerte. Il bene è aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia pari o superiore al prezzo base; in caso di unico offerente la cui offerta sia inferiore al prezzo base, ma comunque ammissibile, il bene è aggiudicato salvo che il professionista delegato ritenga -in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente- che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e salvo siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.; in caso di concorso di un'unica offerta pari al prezzo base e di un'istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. si darà corso alla vendita e quindi all'aggiudicazione in favore dell'offerente. In caso di più offerte valide, il bene è aggiudicato all'offerente il prezzo più elevato a seguito di apposita gara (nel corso della quale tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo non inferiore ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato;

dopo ogni offerta vi sarà un minuto per una nuova offerta e la gara sarà conclusa quando sarà trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati -“on line” o dai presenti- ulteriori rilanci) e salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.; qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) il bene è aggiudicato al migliore offerente e, dunque, all'offerente il prezzo più elevato ed in caso di parità di prezzo all'offerente che abbia prestato cauzione di maggiore importo ed in caso di parità di cauzione all'offerente che abbia indicato il minor termine di versamento del saldo prezzo ed in caso di parità di termine a colui che abbia presentato l'offerta per primo, a meno che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c..

4) Il prezzo di aggiudicazione, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere così versato entro il termine indicato nell'offerta o, in caso di mancata indicazione del termine, entro giorni 120 dall'aggiudicazione (termine che, si precisa, ha natura perentoria e pertanto non è prorogabile, nè è soggetto alla sospensione feriale):

- in caso di Offerta telematica, a mezzo bonifico sul seguente c/c bancario intestato a “Procedura es. imm. 219/2017 R.G.E. Trib. Foggia”: Iban IT95G0200815713000102717190; causale obbligatoria (da indicare necessariamente in caratteri maiuscoli e come di seguito, anche quanto agli spazi liberi):

POSIZIONE 201700021900001 DEBITORE SALDO PREZZO

Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico;

- in caso di Offerta analogica, a mezzo assegno circolare bancario/postale non trasferibile intestato alla procedura esecutiva (“Procedura es. imm. 219/2017 R.G.E. Trib. Foggia”) e da consegnare presso lo Studio del professionista delegato.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

5) Nello stesso termine e con le stesse modalità di cui al precedente punto n. 4, ma per il bonifico con la seguente causale obbligatoria e da indicare necessariamente in caratteri maiuscoli e come di seguito, anche quanto agli spazi liberi:

POSIZIONE 201700021900001 DEBITORE SPESE

-a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione- dovrà essere effettuato un ulteriore versamento, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita (tra cui imposta di registro, I.V.A., imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) -che difatti saranno a carico dell'aggiudicatario- salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'eventuale integrazione, entro il termine di giorni 15 dall'invito all'uopo rivoltogli dal professionista delegato, in caso di insufficienza.

6) Si precisa che 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.

7) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta altresì dalla relazione dell'esperto d'ufficio dott. agr. Maurizio Mazzeo depositata in atti e pubblicata sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) ove è disponibile (unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita) per la consultazione. La vendita è a corpo e non a misura; pertanto, 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, 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 dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura. Se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata dal custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

**8)** Trattandosi di procedura esecutiva cui partecipa una banca titolare di credito fondiario (essendo ad esso equiparato, ex art. 44 co. 5 D.Lgs. n. 385/1993, il credito agrario garantito da ipoteca e vantato dal creditore procedente), a norma dell'art. 41 comma 4 D.Lgs. n. 385/1993 l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore esecutato verserà, entro lo stesso termine fissato per il versamento a saldo del prezzo di aggiudicazione, direttamente alla banca o alla società cessionaria ex artt. 3 e 4 L. n. 130/1999 ed art. 58 D.Lgs. n. 385/1993 la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito fondiario azionato, nella misura dell'80% (mentre il restante 20% dovrà essere versato alla procedura -con le modalità di cui sopra al punto n. 4- a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili), con le conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. in caso di mancato versamento nel termine stabilito. Entro quello stesso termine l'aggiudicatario o l'assegnatario dovrà consegnare al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che precedono, il creditore fondiario dovrà trasmettere al professionista delegato, nel termine di giorni 5 dall'aggiudicazione, la nota di

precisazione del credito 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. Il Delegato comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% dovrà essere versato alla procedura -con le modalità di cui sopra al punto n. 4- a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate Iban del conto corrente del creditore fondiario.

Ove il creditore fondiario non provveda a comunicare al professionista delegato -nel termine sopra indicato- quanto suddetto, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario in favore della procedura con le modalità di cui sopra al punto n. 4. In tal caso, la quota di spettanza del creditore fondiario sarà quindi accreditata in favore di quest'ultimo e nella misura dell'80% su mandato del professionista, in assenza di piano di riparto, sul quale sarà poi annotato a conguaglio nei limiti di cui all'art. 2855 c.c.. In ogni caso, il pagamento ex art. 41 D.Lgs. n. 385/1993 verrà effettuato dal professionista delegato solo dopo la verifica del credito, la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione, la verifica delle cessioni e successioni a titolo particolare.

In alternativa, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del citato D.Lgs., l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà subentrare, senza autorizzazione del G.E., nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore esecutato, assumendosi i relativi obblighi, purchè, entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, paghi alla banca o alla società cessionaria ex artt. 3 e 4 L. n. 130/1999 ed art. 58 D.Lgs. n. 385/1993 le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario od assegnatario -nel suddetto termine di 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione- è tenuto a versare,

proporzionalmente, alla banca o alla suddetta società cessionaria le rate scadute, gli accessori e le spese.

**9)** Si rende noto che sussiste apposita convenzione bancaria, ad iniziativa dell'A.B.I., per la concessione di finanziamenti che prevedono il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, a tassi e condizioni economiche prestabiliti, e che le banche che hanno aderito all'iniziativa (come da relativo elenco reperito in Cancelleria) sono: Banca 24-7 Gruppo BPU (tel. 035/3833661), Banca Popolare Pugliese (tel. 0833/500111), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona-Filiale di Lucera (tel. 0881/520832), Banca Popolare di Puglia e Basilicata-Filiale di Foggia (tel. 0881/782711), Meliorbanca-Ufficio di Bari (tel. 080/5481914), Banca Popolare di Bari-Sede di Bari (tel. 080/5274244), Banca Carime-Filiale di Foggia, Agenzia centrale (tel. 0881/794250) e Filiale di San Severo (tel. 0882/223422), Banca Carige-Filiale di Foggia (tel. 0881/568456), BCC Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo-Sede di San Giovanni Rotondo (tel. 0882/458211), Banca per la Casa (Gruppo Unicredit)-Sede di Milano (tel. 02/8545651), Banca Carime-Filiale di Foggia, Agenzia di viale Ofanto n. 198, Monte dei Paschi di Siena S.p.a.-Filiale di Foggia (tel. 0881/765219), Sedicibanca-Sede di Roma (tel. 06/474881), Banca della Campania (ora BPER)-Sede di Avellino (tel. 0825/655295-655349), Bancapulia Gruppo Veneta Banca (tel. 0881/720147), Banca Popolare di Milano ([www.bpm.it](http://www.bpm.it)).

Gli interessati sono pertanto invitati, per acquisire maggiori informazioni, a contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle Banche stesse.

**10)** Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato avv. Venanzio Dell'Aquila presso il suo Studio in Lucera al Viale Ferrovia n. 9.

**11)** Custode degli immobili oggetto di vendita è il medesimo professionista delegato avv.

Venanzio Dell'Aquila (recapito telefonico: 0881522330). Si informano gli interessati che le richieste di visita degli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all'apposita funzione "prenota visita" e compilando il format di prenotazione.

Per ulteriori informazioni, consultare il sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) oppure rivolgersi al professionista delegato avv. Venanzio Dell'Aquila con Studio in Lucera al viale Ferrovia n. 9 - Tel/fax 0881/522330, E-mail: [avvdellaquila@alice.it](mailto:avvdellaquila@alice.it).

Lucera, 02 maggio 2024

Il Professionista Delegato  
*Avv. Venanzio Dell'Aquila*