

## **Maria Luisa PARTENOPE**

AVVOCATO

Studio: viale Ofanto 301 – FOGGIA

Tel. 328.9267955

pec: studiolegalepartenope@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA  
Ufficio Esecuzioni immobiliari  
Procedura Esecutiva immobiliare n. 117/2015 R.G.Es.  
Giudice Dott. Claudio CARUSO

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

Il sottoscritto avvocato **Maria Luisa PARTENOPE**, Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 25 settembre 2019, nella Procedura di Espropriazione Immobiliare sopra citata

#### **AVVISA**

Che il giorno **26 SETTEMBRE 2024** alle ore 17.30, davanti a Se, presso il proprio Studio sito in Foggia al viale Ofanto n. 301 procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' SINCRONA MISTA** - ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. - del bene immobile di seguito descritto.

#### **LOTTO UNICO**

##### **DESCRIZIONE:**

Diritto di proprietà di appartamento ad uso residenziale sito al piano seminterrato, di un fabbricato isolato plurifamiliare, con accesso dal giardino privato, su viale dei Pini n.2, nella borgata di Siponto, adiacente al centro urbano di Manfredonia, con annesso giardino al piano terra.

##### **CONFINI:**

L'appartamento confina con il prospetto d'affaccio principale con giardino di proprietà e viale dei Pini, per il piano seminterrato con terrapieno e altre unità immobiliari, per i volumi esterni con fabbricato e proprietà adiacenti.

##### **DATI CATASTALI:**

L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia (FG) con i seguenti dati:

Foglio 39, p.lla 3041, sub.20-21, cat. A/2, classe 2, consistenza 4,5vani, rendita 569,39€,

##### **CUSTODIA:**

Custode dei beni pignorati e il sottoscritto Professionista Delegato avvocato Maria Luisa PARTENOPE con studio in Foggia, al viale Ofanto n. 301- tel. . 328.9267955.

##### **STATO DI POSSESSO:**

L'appartamento risulta occupato da uno dei debitori esecutati.

##### **ONERI E SPESE CONDOMINIALI:**

Non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione, non trattandosi di un condominio ma di un abitazione privata con accesso indipendente e autonomo. Non risultano esservi ulteriori cause in corso oltre quelle presenti nella procedura esecutiva in atto.

##### **SITUAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA:**

Come risulta dalla Perizia Tecnica dell' architetto Marianna Scopece redatta in data 18/03/2019, alla

quale si rimanda integralmente, Il fabbricato ricade nel contesto CITTA' GIARDINO – CASE ISOLATE CON GIARDINO INTORNO E TESSUTO A MAGLIA REGOLARE del P.U.G., per il quale è stato possibile rintracciare planimetrie di progetto, atti e/o documenti circa la legittimazione del fabbricato originario ad opera dell'ing. VALLERI e committente sig. \_\_\_\_\_, con rilascio di Licenza Edilizia n.21901 del 31/12/1956, e fine lavori attestata dal Comune di Manfredonia per il 09/10/1958. Su tale immobile sono stati poi effettuati ulteriori lavori, e ricavati n.2 immobili, iniziati nel Febbraio del 1962 e terminati nel mese di Ottobre 1963. Il 1/03/1974 la sig. \_\_\_\_\_ in Nobili, chiede il rilascio dell'attestazione che gli immobili non risultano abitazioni di lusso ma di tipo economico, per sgravio fiscale.

**L'immobile presenta difformità urbanistiche, irregolarità edilizie e abusi.** Le spese per la sua regolarizzazione adeguamento consistono principalmente nella SCIA o PdC (Permesso di Costruzione) in sanatoria da presentare al Comune di Manfredonia in seguito alla realizzazione di opere esterne in abuso edilizio, con oneri e spese di segreteria per un ammontare di circa 3.500,00€. Le spese per condonare il volume esterno edificato abusivamente, non possono essere precisamente quantificabili, per questo si stimano come circa l'1% del valore del bene da condonare, calcolato come riportato nell'allegato K di 16.650,00€, in questo caso circa 1.600,00€ più le relative spese di procedura. Vi sono inoltre, i costi per la richiesta di agibilità e collaudo presso il Comune di Manfredonia circa 2.000,00€, per la quale non è possibile stabilire con certezza ad oggi se possibile di rilascio o meno.

**FORMALTA' GRAVANTI SUL BENE:**

- 1) Iscrizione Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario - Registro Particolare n. \_\_\_\_\_ 1857 Registro Generale n. 11177 del 09/05/2008 su intera proprietà dell'unità immobiliare in oggetto a favore di Banco di Napoli Spa;
- 2) Iscrizione Ipoteca Legale (ex art. DPR 602/73) - Registro Particolare n. 4497 Registro Generale n. 22900 del 10/09/2008 in favore di Agenzia della Riscossione Prov. Di Foggia Equitalia Foggia Spa gravante \_\_\_\_\_ quota \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ 1/2 dell'unità immobiliare in oggetto;
- 3)Trascrizione pignoramento immobiliare - Registro Particolare n. 3551 Registro Generale n. 4525 del 24/03/2015 su intera proprietà dell'unità immobiliare in oggetto a favore di ITALFONDIARIO SPA per Banco di Napoli Spa;

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

Come risulta dall'Attestato di Certificazione Energetica, redatto dall'arch. Marianna Scopece in data 12/03/2019 ed allegato alla perizia in atti, l'immobile è di classe "D".

Il valore dell'immobile, determinato ai sensi dell'art. 568 cpc, è pari ad 155.000,00 (euro centocinquantacinquemila/00).

**PREZZO BASE D'ASTA (6° RIBASSO): Euro 44.550,00**

**OFFERTA MINIMA (75% valore base d'asta): Euro 33.413,00**

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella relazione dell'esperto estimatore, arch. Marianna Scopece in atti, pubblicata sui siti [www.tribunalefoggia.it](http://www.tribunalefoggia.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) nonché [www.portalevenditepubbliche.it](http://www.portalevenditepubbliche.it) e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari, in atti. La vendita è a corpo e non a misura, per cui

le eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne 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, oneri urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/1985 e succ., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

#### **AVVERTE**

a) Che in base a quanto disposto dall'art. 624-bis c.p.c. il Giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può, sentito il debitore, sospendere il processo per una sola volta e sino a 24 mesi. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto;

b) Che qualora in virtù di 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 precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. Civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso 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 da questo Giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore precedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

#### **OFFERTE DI ACQUISTO VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA**

A norma dell'art.571 c.p.c., qualsiasi persona, tranne il debitore, è ammesso a proporre offerta per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale che può anche effettuare offerta per persona da nominare ai sensi dell'art.579 co.3 c.p.c.

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 speciale ai sensi dell'art. 583 cpc. In mancanza, l'aggiudicazione si consoliderà in capo all'avvocato.

**Le offerte d'acquisto** potranno essere presentate **in maniera analogica** (ossia in modo tradizionale su carta resa legale) mediante deposito presso lo studio del Professionista Delegato, o **con modalità telematica** all'interno del portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) secondo le indicazioni descritte all'interno del portale stesso.

## **OFFERTA TELEMATICA**

L'offerta per la vendita telematica, dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia reperibile all'interno del portale ministeriale delle vendite pubbliche <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> ovvero del portale del gestore delle vendite, con trasmissione entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 25 SETTEMBRE 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 12:00 del giorno immediatamente precedente).

Per partecipare all'asta con modalità telematica, l'offerta di acquisto deve essere presentata accedendo al portale del gestore delle vendite telematiche indicato nell'avviso di vendita, ove l'interessato selezionerà l'esperimento di vendita di interesse e accederà al modulo *web* per la presentazione dell'offerta tramite il relativo *link*. 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 [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) 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 e 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, overosia 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** legate 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 e necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
  - se **l'offerente** è minorenne, 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 il codice fiscale (accludendo copia del relativo documento), la sede legale del soggetto offerente, i dati anagrafici e fiscali del rappresentante legale, con la copia del 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 generate** della procedura;
- d) il **numero o altro dato identificativo del lotto**.
- e) la **descrizione del bene**.
- f) **l'indicazione del referente della procedura** (il Professionista Delegato avv. Maria Luisa Partenope);
- 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 all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita (ovvero, dovrà essere pari quantomeno al 75% del

prezzo base d'asta), a pena di inefficacia [si precisa che, in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale - in presenza dei presupposti di legge - si riserva la facoltà di non aggiudicare] e del **termine per il relativo pagamento**, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Si precisa che il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non **potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione** (termine soggetto a sospensione feriale ex art. 1 Legge 07 ottobre 1969 n. 742). Se l'offerente non indica il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di 120 giorni. Se, invece, indica un termine superiore all'offerta non viene ammesso alla gara. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore, 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 pari quantomeno al 25 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base) che dovrà essere versato entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte in tempo utile affinché la somma sia accreditata e visibile sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva al momento della deliberazione delle offerte e all'apertura delle buste mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente del Tribunale di Foggia Proc. Esec. Imm. n. 117/2015 R.G.E. alle coordinate IBAN: IT95G0200815713000102717190, Unicredit SpA - filiale di Foggia Corso Roma con CAUSALE: "POSIZIONE (spazio) 201500011700001 (spazio) versamento cauzione asta del 26.09.2024"**. [Si precisa che di fondamentale importanza per la buona riuscita dell'operazione che la disposizione di bonifico venga effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale su riportata (rispettando i caratteri maiuscolo/minuscolo e gli spazi bianchi]. In caso contrario il versamento sarà inefficace. **L'accredito della cauzione deve avvenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 25 SETTEMBRE 2024** - giorno di scadenza dell'offerta (ossia il giorno non festivo antecedente la data di vendita), pertanto si segnala che il bonifico deve essere effettuato alcuni giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta].

- 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 i);**
- 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 presente regolamento;
- o) **l'eventuale recapito di telefonia mobile** dove ricevere le comunicazioni previste dal presente 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;
- q) **dichiarazione di residenza o elezione di domicilio** dell'offerente nel Comune di Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso lo Studio del professionista delegato ai sensi dell'art. 174 disp. att. cpc);
- r) occorre specificare se si intende godere delle agevolazioni fiscali (es. prima casa).

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione attestante il versamento della cauzione, quindi la 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. 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 al netto degli oneri bancari sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente, 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.

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://www.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 dell' Utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e Sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

### **OFFERTA ANALOGICA**

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, **previo preavviso al numero 328.9267955**, presso lo *studio del Professionista Delegato avvocato Maria Luisa PARTENOPE sito in Foggia al viale Ofanto n.301* entro e non oltre le ore dodici - **12:00 - del giorno 25 SETTEMBRE 2024** (giorno precedente alla data di vendita - esclusi i festivi-), busta chiusa e sigillata. Sulla busta deve essere indicata solo la data fissata per la vendita e nessuna altra indicazione o segno distintivo deve essere apposta sulla busta.

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

a) i dati identificativi dell'offerente persona fisica, ossia l'indicazione del cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio o residenza, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto cui sarà, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita.

All'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, la fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente e del codice fiscale (ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE).

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 caso di offerta per persona da nominare, oltre ai dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente, dovranno essere indicati gli estremi della procura speciale notarile rilasciata in favore del medesimo.

- se l'offerente è coniugato 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 e necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall' art. 179, del codice civile, allegandola all' offerta;

- se l'offerente è minorenne o interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori/tutore 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 o il codice fiscale (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) i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita;

c) l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore base d'asta indicato nell'avviso di vendita (ovvero non inferiore all'offerta minima indicata nell' avviso di vendita) a pena di inammissibilità;

d) l'indicazione del termine di natura perentoria del versamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, **che non deve essere superiore a 120 giorni** dall'aggiudicazione dell'immobile, con la precisazione che il termine per il versamento è soggetto alla sospensione feriale. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. In ipotesi di indicazione del termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara. In ipotesi di mancata specificazione del termine di pagamento da parte dell'offerente lo stesso sarà da intendersi 120 giorni. 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;

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

g) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'offerente nel Comune di Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso lo Studio del professionista delegato ai sensi dell'art. 174 disp. att. cpc);

**h) L'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia - Proc. Esec. Imm. n. 117/2015 R.G.Es., per un importo pari almeno al 25 % del prezzo offerto a titolo di CAUZIONE.**

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente all'offerente che non risulti vincitore salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.; a tal fine si invitano gli offerenti ad inserire nella busta anche fotocopia degli assegni e del retro



degli stessi, su unica facciata.

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

L'offerta presentata che sia analogica o telematica è irrevocabile e vincolante, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

### **SVOLGIMENTO DELLA GARA E PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

L'apertura delle buste cartacee e/o telematiche, la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra li offerenti presenti o collegati tramite la piattaforma del Gestore della vendita si terranno **il giorno 26 SETTEMBRE 2024 alle ore 17:30** presso lo Studio del Professionista Delegato sito in Foggia al viale Ofanto n.301.

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 *on-line* ovunque si trovino, infatti, 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 (fisicamente oppure *on-line*) avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta.

In caso invece di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, terzo 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, depositando -presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato- anche la procura speciale ai sensi dell'art. 583 cpc., in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

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

### **MODALITA' DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE**

Il Gestore della Vendita Telematica è la società **NEPRIX/ABILIO** attraverso il suo portale dedicato e referente della procedura incaricato alle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista Delegato (avv. Maria Luisa Partenope).

Il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello indicato come offerta minima nell'avviso di vendita.

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

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 presentazione di un'unica offerta Valida:**

Se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base d'asta stabilito nel presente avviso di vendita, l'offerta è senz'altro accolta - anche se l'offerente è *on-line* o assente in sala aste - Cart. 572, comma 2, c.p.c.);

Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta indicate nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'immobile sarà aggiudicato se il Professionista Delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c.

**In caso di pluralità di offerte, telematiche e/o analogiche valide**, per il medesimo lotto nella stessa udienza, il Professionista Delegato 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, inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore base d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

1. In caso di adesione si procederà ad una gara tra gli offerenti, secondo le modalità previste dall'art. 573 c.p.c., si partirà come prezzo base per la gara dal valore dell'offerta più alta, con il sistema dei rilanci minimi che non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del Professionista Delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (diciamo 1) minuto. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (1 minuto) senza che vi siano state offerte *on-line* o analogiche superiori rispetto all'ultima offerta valida.

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; dove, 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 c.p.c.

2. Laddove la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c, ai fini dell'individuazione della migliore offerta saranno applicati i seguenti criteri:
- a. il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell' offerta;
  - b. a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del prezzo;
  - c. a parità di prezzo e di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
  - d. dove non sia possibile individuare un'offerta migliore delle altre in base ai criteri sopra indicati, il bene sarà aggiudicato a colui il quale ha formulato per primo l'offerta.

#### **ASSEGNAZIONE EX ART 588 SS. C .C.**

Il Professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- 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.

#### **MODALITA DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO:**

In **caso di aggiudicazione** l'offerente è tenuto al **versamento del saldo prezzo** entro il termine indicato in offerta o nell'avviso di vendita o, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che il termine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò prorogabile ma è soggetto alla sospensione feriale), nel **caso di offerta analogica**, consegnando al Professionista Delegato un **assegno circolare** non trasferibile intestato al "Tribunale di Foggia - Proc, Esec. Imm. n. 117/2015 R.G.Es.," ovvero, nel **caso di offerta telematica** tramite **bonifico bancario** su conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva **CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190 Unicredit SpA - filiale di Foggia Corso Roma con CAUSALE: "POSIZIONE (spazio) 201500011700001 (spazio) versamento saldo prezzo"**.

Nello stesso termine e quindi, contestualmente al saldo del prezzo, l' aggiudicatario dovrà depositare un ulteriore somma (per le offerte analogiche) presso l'Ufficio del Professionista Delegato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato sempre al "Tribunale di Foggia - Proc. Esec. Imrn. n. **117/2015** RG.Es." ovvero, (per le offerte telematiche) tramite **bonifico bancario** su conto corrente intestato alla Procedura

Esecutiva CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190 Unicredit SpA - filiale di Foggia Corso Roma con CAUSALE: "POSIZIONE (spazio) 201500011700001 (spazio) spese di trasferimento", pari ad un quinto ovvero 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 vendita, 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, perché 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.

Qualora l'aggiudicatario intendesse fruire di **agevolazioni fiscali** è tenuto al deposito di apposita dichiarazione entro il termine previsto per il saldo prezzo.

#### **INADEMPIENZA DELL'AGGIUDICATARIO**

In caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e delle spese ed oneri di trasferimento, L'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Il Professionista Delegato ne darà tempestivo avviso al G.E. per l'adozione dei provvedimenti del caso ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c. ("se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto"). 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.

#### **CESSAZIONE DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

In caso di vendita fatta in più volte o in più lotti, il Professionista Delegato disporrà la cessazione della vendita, riferendone immediatamente al Giudice dell'Esecuzione, quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore pignorante e dai creditori intervenuti, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese (artt. 504 c.p.c. e 163, comma 1, disp. att. c.p.c.).

#### **DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Il trasferimento del bene espropriato ed il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.. Infatti,

avvenuto il versamento del prezzo il Giudice dell'esecuzione emette il decreto con il quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato.

Con il decreto di trasferimento sarà ordinata la cancellazione delle formalità gravanti sui beni aggiudicati, con spese a carico dell'aggiudicatario come già detto.

### **CREDITORE FONDIARIO**

Se all'esecuzione partecipa una Banca o un Istituto titolare di credito fondiario l'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla 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 intesto alla procedura esecutiva a garanzia della copertura delle spese prededucibili 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.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che precedono, il creditore fondiario dovrà trasmettere a mezzo pec al Professionista Delegato nel termine di 5 giorni dall'aggiudicazione la nota di precisazione del credito corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito e dell'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% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.

Ove il creditore fondiario non provveda a comunicare al professionista delegato nel termine sopra indicato quanto richiesto, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva ovvero mediante assegno circolare secondo le disposizioni generali previste in materia di versamento del saldo prezzo previste dalla presente ordinanza. 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 alternativa l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore esecutato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (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 (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993).

Gli eventuali aggiudicatari interessati potranno stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di

vendita, con i seguenti istituti che hanno aderito alla iniziativa promossa dall'ABI ([www.abi.it](http://www.abi.it)): **Banca Popolare di Puglia e Basilicata** - Filiale di Foggia (tel. 0881.782711); **Banca Popolare di Lanciano e Sulmona** - Filiale di Lucera (tel. 0881.520832); **Banca 24-7 Gruppo BPU** - (tel. 035.3833661); **Banca Popolare di Bari** sede di Bari (tel. 080.5274244); **Meliorbanca** Ufficio di Bari (tel. 080.5481914); **Banca Carime** - Filiale di Foggia - Agenzia Centrale (tel. 0881.794250) e Filiale di San Severo (tel. 0882/ 223422), **Banca per la Casa** sede in Milano (tel. 02/ 8545651), **Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo** sede in San Giovanni Rotondo (tel. 0882/458211), **Banca Carige** Filiale di Foggia (tel. 0881/568456), **Banca della Campania** sede di Avellino (tel. 0825/655295-655349), **Banca Popolare Pugliese** (tel. 0833.500111); **Banca del Monte dei Paschi di Siena** - Filiale di Foggia (tel. 0881.765219), **Unicredit Spa** salvo altri. A tal fine gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse per maggiori informazioni o consultare il sito internet <https://www.abi.it/Pagine/Normativa/Affari-Legali/Procedure-esecutive-Aste-immobiliari.aspx>.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo alla apposita funzione "Prenota visita immobile" compilando il form di prenotazione.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio o presso altro posto da questi indicato.

L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto sono pubblicati sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia - [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato e Custode avv. Maria Luisa Partenope presso il suo studio in Foggia al viale Ofanto n. 301 e al numero di telefono: **328.9267955**, nonché dalla Edicom Finance s.r.l., al numero Verde 800 630 663 ovvero consultando i siti [www.tribunalefoggia.it](http://www.tribunalefoggia.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

Per tutto quanto non espressamente previsto, si applicano le norme previste dal codice di procedura civile.

Foggia, 10/06/2024

Il Professionista Delegato

*Avv. Maria Luisa Partenope*