



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

*III° SEZ. CIVILE – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. MICHELE PALAGANO*

*PROCEDURA ESECUTIVA N. 273/2019 R.G.ES.*

*CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. POTITO BATTISTA TEL. 393/5447127*

*MAIL AVVPOTITOBATTISTA@VIRGILIO.IT*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
IN MODALITÀ SINCRONA MISTA  
AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.**

Il sottoscritto AVV. POTITO BATTISTA (C.F.: BTT PTT 81B15D 643 O) professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta l'ordinanza del 09 maggio 2024 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, Dott. Claudio Caruso, e depositata in cancelleria in pari data,

**AVVISA**

che **il giorno 07 novembre 2024, ore 18:00**, avanti a sé presso la sala d'aste "Pi & DI" ubicata in Lucera (FG) alla Via Federico II, n. 11, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.progress-italia.it** avrà luogo l'esperimento di vendita senza incanto con modalità sincrona mista ex art 22 D.M. n. 32/2015 del seguente bene immobile:

**LOTTO 1**

Piena proprietà del compendio immobiliare costituito da: appartamento ad uso civile abitazione facente parte di un fabbricato la cui costruzione risale intorno agli anni 60 che trova accesso diretto dalla strada pubblica di Via Manfredonia al n. 2/G, in Zapponeta (FG).

**DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Il lotto pignorato è ubicato in un fabbricato realizzato negli anni 60, sito sulla via centrale che attraversa l'intero abitato di Zapponeta (FG), facente parte di un complesso edilizio costituito da un solo piano con accesso diretto da un portone e da un piano terra che accede da un altro ingresso. L'intero corpo di fabbrica presenta una struttura portante in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio ed una copertura piana. Le condizioni di manutenzione sono buone; le facciate esterne sono rivestite a piano terra con lastre di pietra di forma rettangolare fino l'intradosso dei balconi, la restante parte invece con piastrelle in ceramica di colore verde e marrone.

L'appartamento è collocato al piano primo e presenta una forma in pianta rettangolare con doppia esposizione Sud-Est e Sud-Ovest, un'altezza interna pari a m 3,00. Si sviluppa su una superficie totale catastale di 125 mq. Le condizioni di manutenzione interne sono buone, le pareti delle camere sono tinteggiate in pittura murale di colore chiaro per ogni stanza; la pavimentazione risulta essere in griglia di marmo nelle camere, in grès nel corridoio-ingresso, nella zona cucina-pranzo e nel bagno, mentre il pavimento del soggiorno è in pietra.

Il bagno è dotato dei sanitari, lavandino e vasca, rivestito a tutt'altezza con piastrelle in ceramica quadrata. I serramenti interni ed esterni sono in alluminio con vetro singolo, mentre le porte interne sono bianche in legno tamburato con inserti in vetro opaco. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e di riscaldamento. Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono buone; nel complesso l'immobile risulta essere in buone condizioni manutentive.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Appartamento per uso civile abitazione sito sulla via principale che attraversa l'intero abitato di Zapponeta (FG), censito al Catasto fabbricati Comune di Manfredonia (FG) al **Foglio 119, p.lla 14, sub. 2**, Via Manfredonia n. 2/G, p.1, categoria A/3, zona censuaria 2, Classe 1, vani 5,5, Rendita euro € 218,72, superficie catastale totale mq 125. In ditta al debitore esecutato per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni.

Coerenze: confina a NORD: altra unità immobiliare; a SUD: Via Manfredonia; a EST: cortile privato; a OVEST: Piazza Salvo D'Acquisto.

### **SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA/CATASTALE**

L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella perizia di stima redatta in data 12/10/2021 dal tecnico stimatore Ing. Daniele Russo da cui risulta che: *“dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Zapponeta (FG), è stato possibile accertare che l'immobile di civile abitazione è stato realizzato con una Licenza comunale, prot. n. 5737 del 27/05/1963. Trattasi di un immobile realizzato ante '67.”*

-L'immobile risulta accatastato ma la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto per diversa distribuzione degli spazi interni in seguito all'eliminazione della tramezzatura della zona pranzo. Tale difformità risulta sanabile procedendo con pratica edilizia e nuovo accatastamento dell'immobile.

-L'immobile è privo del certificato di agibilità.

-L'immobile è privo della certificazione energetica.

-L'immobile è attualmente occupato.

-Eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici anche condominiali saranno a carico dell'acquirente.

### **PREZZO BASE ASTA**

**€ 86.500,00 (ottantaseimilacinquecento/00)**

### **OFFERTA MINIMA**

**€ 64.875,00 (sessantaquattromilaottocentosestantacinque/00)**

**Si precisa che l'immobile è gravato da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che verranno cancellate all'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile, a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario, pertanto l'immobile verrà venduto libero da qualsiasi gravame.**

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto Ing. Daniele Russo **che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio** anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabili sul sito internet: **www.asteannunci.it**.

È possibile visionare l'immobile, tramite il custode, previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite il contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche **www.portalevenditepubbliche.giustizia.it**.

\*\*\*\*\*

**L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c. alle seguenti condizioni:**

- a) alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
- b) **Il prezzo base d'asta è di Euro 86.500,00 (ottantaseimilacinquecento/00) con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori in misura non superiore ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato.** Si precisa che in tal caso l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice dell'Esecuzione potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3 c.p.c..
- c) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; dell'art. 161 ter Disp. Att. c.p.c.; degli artt. 12,13 e 22 D.M. n. 32/2015 l'offerta di acquisto potrà essere presentata nei seguenti modi:

#### **OFFERTA ANALOGICA**

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa entro le ore **12:00** del giorno **06 novembre 2024** (esclusi i giorni festivi) presso lo studio del professionista delegato in Foggia (FG) alla Via Monfalcone, n. 39/E, 4° piano. Sulla busta può essere indicato un "nome" di fantasia e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

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

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, 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. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenni o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. In caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.

b) i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore di asta indicato nell'avviso di vendita a pena di inammissibilità;

- c) il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. 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 cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
- 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 per il quale viene presentata l'offerta.
- e) all'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE); se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente;
- f) assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a **TRIBUNALE DI FOGGIA - PROC. ESECUTIVA N. 273/2019 R.G.E.** per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione;
- g) l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

### **OFFERTA TELEMATICA**

L'offerta per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione entro le ore **12:00** del giorno **06 novembre 2024** 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) - dovrà contenere come prescritto dal D.M. 32/2015:

- 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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. 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;
- 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 presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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*.

Il presentatore/offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

**Si raccomanda di non tentare di aprire il file, contenente l'offerta e, restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

I documenti allegati all'offerta dovranno essere in forma di documento informatico, o di copia informatica, anche per immagine. Tutti gli allegati all'offerta verranno cifrati mediante il software di cui al comma 3 del DM 32/2015.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

L'offerta e i documenti allegati dovranno essere inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata precedentemente descritta. 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 di Giustizia.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1 del DM 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Secondo quanto previsto dall' Art. 15 del DM 32/2015 in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax

al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

La cauzione (pari ad 1/10 del prezzo offerto) dovrà essere versata entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte mediante un assegno circolare intestato alla procedura esecutiva per il caso di offerta analogica, mentre per il caso di offerta telematica mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato a **TRIBUNALE DI FOGGIA PROC. N. 273/2019 R.G.E. (Causale: POSIZIONE 201900027300001 - VERSAMENTO CAUZIONE PROC. N. 273/2019 R.G.E. - IBAN: IT95G0200815713000102717190), in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste** e che, in caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo, mediante assegno circolare ovvero mediante bonifico, entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. 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.

### **PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE**

Il giorno **07 novembre 2024, ore 18:00**, presso la sala d'aste "Pi & DI" ubicata in Lucera (FG) alla Via Federico II, n. 11, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante gli schermi presenti in sala.

Si precisa che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana e sarà tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che dovrà essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi purché munito di credenziali di accesso al portale che 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 ovvero al recapito telefonico indicato dall'offerente.

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 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 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.

### **IN CASO DI UNICA OFFERTA VALIDA**

- a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/ prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia *off line* o assente in sala aste;
- b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga – 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; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

### **IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE CRIPATE E/O ANALOGICHE VALIDE**

Il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. In caso di adesione si partirà come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Con particolare riferimento alle modalità della gara l'aumento minimo non dovrà essere inferiore a 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 (dicasi 1) 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.

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.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Qualora 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., il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia

offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

### **AGGIUDICAZIONE**

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), consegnando al professionista delegato, **un assegno circolare non trasferibile** intestato a **TRIBUNALE DI FOGGIA - PROC. N. 273/2019 R.G.E.** ovvero **tramite bonifico bancario** sul conto intestato al giudizio esecutivo (Beneficiario: **TRIBUNALE DI FOGGIA - PROC. N. 273/2019 R.G.E.** – Causale: **POSIZIONE 201900027300001 – VERSAMENTO SALDO PREZZO**).

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sul conto intestato al giudizio esecutivo (Beneficiario: **TRIBUNALE DI FOGGIA - PROC. N. 273/2019 R.G.E.** – Causale: **POSIZIONE 201900027300001 – VERSAMENTO 20% A TITOLO FORFETTARIO**) **un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione**, per tutte le tipologie di immobili, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza, o depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato a **TRIBUNALE DI FOGGIA - PROC. N. 273/2019 R.G.E.** per il medesimo importo.

Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. Il Delegato provvederà, altresì, ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 60 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà alla Cancelleria per sottoporla alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale.

Ove il pagamento della cauzione e del saldo prezzo avvenga mediante assegno circolare le somme versate saranno immediatamente depositate dal professionista delegato sul conto corrente, da intendersi unicamente alla procedura esecutiva.

Di tale ultimo adempimento il professionista delegato dovrà fornire prova documentale in occasione del deposito della bozza del decreto di trasferimento.

Il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento, ove previsto, anche in forma rateale – salvo le diverse disposizioni previste nella presente ordinanza in materia di credito fondiario ex art. 41 TUB.

#### **Saranno dichiarate inammissibili:**

-le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine indicato nell'offerta di acquisto o nell'avviso di vendita (termine che in ogni caso non potrà essere superiore ai 120 giorni);

-le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo che il professionista delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una



nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

-le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

Il professionista delegato - in caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e delle spese ed oneri di trasferimento o, per il caso di autorizzazione al pagamento rateale, di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine - dovrà darne tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

### **VENDITA ALL'INCANTO**

La vendita all'incanto dovrà essere espressamente autorizzata dal G.E. sulla scorta di una previa e dettagliata relazione a cura del professionista delegato circa la presenza di indici positivi che facciano ritenere probabile il realizzo, attraverso tale modalità di vendita, di un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

### **CREDITORE FONDIARIO**

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nella misura dell'80%, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto intestato alla procedura esecutiva a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili:

- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

-in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576, comma 1, n. 7) c.p.c. (art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

-in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°1.1994, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitiva; in difetto, l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio (art. 55, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che precedono, il creditore fondiario dovrà trasmettere 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 ogni caso il pagamento ex art. 41 TUB dal professionista delegato verrà effettuato solo dopo la verifica del credito precisato, la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione ex art. 2270 c.c., delle cessioni e successioni a titolo particolare.

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 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);

-in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:

-nel termine di quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);

-in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

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

In caso di vendita fatta in più volte o in più lotti, il Professionista Delegato dovrà disporre 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**

Preliminarmente alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento il professionista delegato, qualora occorrente, curerà, con l'ausilio del nominato esperto (da liquidarsi a cura del G.E. previo deposito di nota spese) le operazioni di accatastamento e di frazionamento dell'immobile stagionato ed in ogni caso provvederà ad acquisire una visura catastale aggiornata al fine di verificare se vi siano state variazioni di sorta effettuate d'ufficio (es. allineamento mappe).

Avvenuto il versamento del prezzo, con le modalità stabilite dagli artt. 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato, entro e non oltre il termine di giorni sessanta, predisporrà il Decreto di Trasferimento, trasmettendo senza indugio gli atti al giudice dell'esecuzione; per il caso di terreni al decreto dovrà essere allegato aggiornato certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.

Al fine di consentire al giudice dell'esecuzione di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, il professionista delegato provvederà ad acquisire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia ispezioni ipotecarie relative all'immobile oggetto di vendita, dalla data della trascrizione del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento.

**Le spese derivanti dal trasferimento del bene** (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali; spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) **sono a carico dell'acquirente**. A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari a un quinto del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal professionista delegato.

Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, 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.

Si fa, infine, presente che la vendita senza incanto e con modalità sincrona mista è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:

la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di 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 essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;

gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dell'art. 591 bis, oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario;

la liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;

ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato e tutte le attività le quali, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, dovranno essere eseguite dal professionista delegato presso la sala d'aste;

le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima e relative integrazioni acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia, pubblicata sui seguenti siti internet: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;

la possibilità ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., per gli eventuali interessati, 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 sui medesimi immobili oggetto di vendita: a tal fine, l'aggiudicatario potrà anche rivolgersi, per maggiori informazioni, alle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche che hanno aderito all'iniziativa promossa dall'A.B.I ed il cui elenco sarà reperibile presso il professionista delegato e la Cancelleria del Tribunale;

l'aggiudicatario dovrà presentare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, a proprie esclusive spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art 40 ult. comma della L. 47/1985 ed a norma del D.L. 146/1985 convert. nella L. 298/1985;

ai sensi dell'art. 2 del D.M, n. 32/2015 per vendita sincrona mista si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando dinnanzi al delegato alla vendita;

ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per portale del gestore si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete internet o servizio telematici del Ministero;

ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto può essere presentata o a norma degli artt. 12 e 13 stesso D.M. (offerta telematica) o su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del delegato alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al giudice o al delegato alla vendita. Fermo quanto previsto dall'art. 20, comma 3, i dati contenuti nelle offerte su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

Foggia lì, 24 giugno 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Potito Battista