

Avv. Marco Vinelli
Via Zara, 15 - 71121 Foggia
Tel. 0881.773008 - fax 0881.728322

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Avv. Marco VINELLI, delegato del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Foggia G.E. Dott. Michele Palagano con ordinanza emessa in data 01.12.2020, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. **430/2017 R.G.Es.**;

visto il provvedimento del G.E. del 01.12.2020;

visto il provvedimento del G.E. del 13.12.2022;

vista la relazione di stima dei beni pignorati;

vista la determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568 c.p.c.

A V V I S A

che il giorno **18 luglio 2024, ore 19:00** e seguenti, dinanzi al professionista delegato, avv. Marco VINELLI, in Lucera (FG) alla Via Federico II n. 11, presso la sala aste telematiche si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA MISTA** dell'immobile di seguito indicato e analiticamente descritto nella perizia redatta dal Dottor agronomo Paolo LA CAVA, allegata al fascicolo della esecuzione e che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETÀ

1) – Opificio industriale, con annessa recinzione ed un'area di manovra in piena proprietà degli esecutati nella misura di 50% ciascuno, riportato in catasto al foglio 130, particella 1072, subalterno 5, in Foggia Strada Salice Nuovo snc, piano T, D/7, Rendita Euro 6.209,76, (*scaturito dalle particelle graffate: 1072 sub.1, 1072 sub. 3 e 1072 sub.4, giusta variazione per ampliamento del 9 gennaio 2014 protocollo n. FG0003269, particelle a loro volta scaturite dalle originarie particelle graffate: 54, 543 e 544 sub.1, giusta variazione per modifica identificativo allineamento mappe del 6 giugno 2007 protocollo n. FG0260170*);

2) - Appartamento in piena proprietà degli esecutati nella misura di 50% ciascuno, riportati in catasto al foglio 130, particella 1072, subalterno 2, Strada Salice Nuovo, piano 1, A/3, di vani 6, Rendita Euro 291,28, (*scaturito dall'originaria particella 544, giusta variazione per modifica identificativo allineamento mappe del 6 giugno 2007 protocollo n. FG0260170*).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Il compendio è recintato sul lato fronte strada con un muretto sovrastato da una cancellata mentre sui rimanenti tre lati con una semplice cancellata. Il piazzale di manovra è pavimentato con asfalto in cattive condizioni, il primo capannone presenta sul fronte due aperture chiuse con una saracinesca in metallo; sul retro altre due aperture una chiusa da una porta in legno l'altra da

saracinesca in metallo; sul lato sinistro si apre una porta in ferro. Ha un'altezza utile di m 4,10. È pavimentato con graniglia commerciale ed intonacato. Tra le due porte di accesso è stato realizzato un locale ad uso ufficio. In fondo, nel lato destro, è stato realizzato un piccolo magazzino e un bagno con dei tramezzi. All'esterno, in fondo al capannone, sulla parte destra è presente un bagno. Lungo i muri perimetrali, nella parte alta, sono presenti delle finestre rettangolari. Il secondo capannone è formato da diverse sub unità: la parte centrale regolarmente autorizzata con altezza utile di m 5,10 al colmo e 4,10 ai lati ha le stesse caratteristiche del capannone 1. Lungo i muri perimetrali, nella parte alta, sono presenti delle finestre. Tutto attorno al 2° capannone è stata coperta l'area tra il capannone e la recinzione. Questa parte, a forma di ferro di cavallo è stata regolarmente accatastata ma presso il Comune di Foggia non risulta nessuna concessione edilizia per la sua realizzazione. Essa è stata realizzata con una struttura in metallo, una copertura in pannelli multistrato, i muri laterali chiusi in muratura, ha pavimento in graniglia, è intonacato ed ha una altezza massima di 3,15m e minima di 2,90m. Nella parte posteriore si apre un'area incolta. Al primo piano del capannone 1 è presente un appartamento cui si accede tramite una scala posta sul lato sinistro del capannone. Attualmente l'immobile è adibito a esposizione di porte e finestre. Nell'appartamento, oltre all'area adibita ad esposizione, sono presenti un piccolo ripostiglio, un bagnetto (entrambi senza finestre) ed un piccolo ufficio. Il pavimento è in parquet commerciale prefinito, i muri sono ricoperti da pittura idrolavabile. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e le finestre sui lati sono protette da inferriate. Sul muro esterno è presente l'unità di una pompa di calore mentre all'interno lo scambio di aria calda e fredda avviene attraverso una condotta presente sotto il soffitto coperta da griglie metalliche. Ha un'altezza utile di 3,00 metri.

CONFINI

Si accede all'area tramite cancello carrabile scorrevole. Il bene confina con le particelle 47, 852, 620, 591, 762 del foglio 130 del Comune di Foggia di altra ditta e con la strada Del Salice Nuovo. Nessuno degli immobili si trova in un condominio.

Si rimanda per ogni ulteriore informazione alla perizia del Dottor agronomo Paolo LA CAVA e a tutti i suoi allegati.

VINCOLI

Non esistono vincoli di natura condominiale, né vincoli di carattere storico-artistico che limitino la piena fruibilità dei beni esecutati. L'unico vincolo esistente è una servitù posta dal Demanio Pubblico dello Stato Ramo delle Bonifiche trascritta il 26 giugno 1990 su 43,50 metri quadri della particella 54 (oggi 1072 sub5) foglio 130.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il perito ha accertato che il capannone e l'appartamento sono stati costruiti in forza della **concessione edilizia n° 110 del 1992 della sanatoria di opere edilizie abusive n° 693/97**. Il capannone ha al suo interno una suddivisione ad uso ufficio una ad uso bagno. Per sanare la situazione occorreranno euro 3.000,00. Il capannone dopo essere stato ampliato è stato regolarmente accatastato. Tuttavia, presso l'ufficio tecnico del comune di Foggia non si è rinvenuto né concessione né sanatoria all'ampliamento. Quindi risulta ampliato abusivamente. Per riportare la situazione allo *status quo ante* occorreranno euro 25.000,00.

Si ricorda che in caso di insufficienza di notizie ex art 46 testo unico n. 47/1985 e ss mm l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art 40, comma 6, L. 47/1985.

Si rimanda per ogni ulteriore informazione alla perizia del Dottor agronomo Paolo LA CAVA e a tutti i suoi allegati.

CONFORMITÀ CATASTALE

Il perito stimatore ha rilevato le seguenti opere abusive: 1) una tramezzatura per ricavare due stanze da adibire ad ufficio, una tramezzatura da adibire a deposito e bagno nel capannone; 2) copertura attigua al capannone. La copertura è stata realizzata con struttura metallica e pannelli multistrato a copertura. I muri perimetrali sono stati chiusi in muratura. 3) tramezzature non conformi alla planimetria catastale nell'appartamento.

Si rimanda per ogni ulteriore informazione alla perizia del Dottor agronomo Paolo LA CAVA e a tutti i suoi allegati.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Classe energetica G

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni staggiati sono occupati, in forza di contratto di locazione stipulato con la procedura, dalla ditta ***OMISSIS***.

FORMALITÀ GRAVANTI SULL'IMMOBILE

1. Iscrizione ipotecaria in data 28 maggio 2004 ai nn. 14218/2283, a favore della "Banca Del Monte di Foggia S.p.A.", con sede in Bologna (cf;12931320159) e contro i signori: "OMISSIS", nascente da contratto di mutuo a rogito del Notaio Michele Augelli, di Foggia, in data 25 maggio 2004 rep. n. 7344, ipoteca accesa per la somma complessiva di Euro 510.000,00 (cinquecentodiecimila/00) di cui Euro 255.500,00 (duecentocinquantacinquemilacinquecento/00) per capitale.

2- Iscrizione ipotecaria in data 24 maggio 2006 ai nn. 12478/2392, a favore della "Unicredit Banca S.p.A.", con sede in Bologna (cf; 12931320159) e contro i signori: "OMISSIS", nascente da contratto di mutuo a rogito del Notaio Clorinda Concetta Camilla Lucia Calderisi, di Foggia, in data 23 maggio 2006 rep. n. 18214/8956, nonchè quale parte non datrice d'ipoteca la società "OMISSIS", ipoteca accesa per la somma complessiva di Euro 200.000,00 (duecentomila/00) di cui euro 104.350,00 (centoquattromilatrecentocinquanta/00) per capitale;

3. Trascrizione di pignoramento in data 6 ottobre 2017 ai nn. 20490/15251, a favore della "Unicredit S.p.A.", con sede in, con sede in Roma (cf:00348170101), e contro "OMISSIS", nascente da atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia in data 4 agosto 2017 rep. n. 5617/2017.

PREZZO BASE

EURO 163.553,00 (centosessantatremilacinquecentocinquantaquattro/00)

OFFERTA MINIMA

EURO 122.665,00 (centoventiduemilaseicentosessantacinque/00)

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

SI RENDE NOTO CHE:

- Il bene oggetto di pignoramento è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella relazione di stima del perito Dottor agronomo Paolo LA CAVA e a tutti i suoi allegati (pubblicati sui siti <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e www.asteannunci.it) e come risulta, inoltre, dai certificati catastali ed ipotecari in atti, ognuno in unico lotto, 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 forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; pertanto, l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi natura - ivi compresi, ad es., quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- 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.
- 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 s.m.i., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

* * * *

La vendita senza incanto avverrà in modalità sincrona mista, con le seguenti modalità:

1) OFFERTA TELEMATICA

L'offerta per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia (utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse), con trasmissione entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita esclusi i giorni festivi ed il sabato (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente) - 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 mediante bonifico bancario acceso presso la **BCC di San Giovanni Rotondo e il codice iban è IT 24 S 08810 15700 000050006234 – Causale: 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 regolamento dettato dal D.M. 32/2015.

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 versamento della cauzione, pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto, dovrà essere effettuato sul conto intestato alla procedura in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015.

La mancanza dei requisiti su indicati sarà causa di esclusione dalla gara.

L'offerente in modalità telematica è tenuto altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €. 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si rimanda al "Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica" per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei servizi Telematici del Ministero. In particolare, il "Manuale Utente", contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, è scaricabile dalla pagina iniziale del modulo web ministeriale "offerta telematica", nonché sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero (*pst.giustizia.it*) all'interno della sezione documenti, sotto la voce "Portale delle Vendite Pubbliche", oppure accessibile direttamente al seguente link:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_teleomatica_PVP.pdf.

2) OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA (CARTACEA)

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita (escluso i giorni festivi ed il sabato e previo appuntamento telefonico al n. 0881.773008, così da poter garantire la riservatezza di ciascun offerente) presso il domicilio del professionista delegato, **Avv. Marco Vinelli in Foggia, alla Via Zara n.15.**

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:

1) **I dati identificativi dell'offerente persona fisica**, ossia il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (e/o P.IVA), domicilio o residenza, stato civile (libero o coniugato) dell'offerente, regime patrimoniale della famiglia, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andrà, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile (non sarà possibile intestarlo a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta).

- **Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i dati completi – 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 e, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;

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

- **Se l'offerente è società o ente, anche morale, dotato di soggettività giuridica**, occorre indicare la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita IVA (allegando 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, allegare un 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 e i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente per la partecipazione alla vendita o, comunque, l'eventuale verbale di assemblea/cda (in copia autentica), procura o atto di nomina che ne giustifichi i connessi poteri;

In caso di intervento di un procuratore legale, questi dovrà essere munito di procura speciale, originale o copia autentica della procura.

In caso di procuratore legale che presenti offerta per persona da nominare ex art. 583 c.p.c., la riserva di nomina dovrà essere manifestata nell'offerta stessa e dovranno essere indicati i dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente con l'allegazione del documento di riconoscimento e del codice fiscale. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della procura presso lo studio del professionista delegato indicando il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

2) Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale di Foggia Ufficio Esecuzioni Immobiliari);

3) Dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

4) L'indicazione **del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima (ossia il 75% del prezzo base d'asta), a pena di inammissibilità;**

5) L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare;

6) Espresa 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;

7) **Indicazione del termine di pagamento** del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita che comunque **non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**. Se l'offerente indica nell'offerta un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara; se l'offerente non indica il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di 120 giorni. 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;

8) Occorre specificare se s'intende godere delle agevolazioni fiscali previste per il tipo di immobile da acquistare (es. prima casa).

All'offerta dovranno essere allegati a pena di inammissibilità:

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

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

- in caso di intervento di un rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura;

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

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità;

- un assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a: **E.I. 430/2017– Tribunale di Foggia**, per un importo complessivo **pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, da inserire all'interno della busta e che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

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

Saranno dichiarate inefficaci, ex art. 571 c.p.c, le offerte:

- 1) se pervenute oltre il termine previsto dal presente avviso di vendita;
- 2) se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo a base d'asta;
- 3) se l'offerente presta una cauzione in misura inferiore al 20% del prezzo offerto;
- 4) se presentate senza la necessaria procura speciale notarile in caso di nomina del procuratore.

*

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, terzo comma, c.p.c. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore al quarto, si potrà far luogo alla vendita quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza pronunciata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

*

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

La vendita si svolgerà dinanzi al professionista delegato, avv. Marco Vinelli, in Lucera (FG) alla Via Federico II n. 11 presso la sala aste telematiche e, pertanto si convocano, sin da ora, le parti ed i creditori iscritti non intervenuti a presenziare allo svolgimento delle predette operazioni, nonché per formulare eventuali osservazioni in ordine all'offerta

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 ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

L'offerente che presenzierà personalmente avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; 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, 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.

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

*

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte

Il gestore della vendita telematica è "TT Auction" attraverso la sua piattaforma <https://www.venditegiudiziarieitalia.it>.

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

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

Nell'ipotesi di presentazione 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.;

- nell'ipotesi di **pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide** il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

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, consegnando al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a **“E.I. 430/2017– Tribunale di Foggia”** ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato alla procedura esecutiva e acceso presso la **“BCC di San Giovanni Rotondo e il codice iban è IT 24 S 08810 15700 000050006234 - Causale: SALDO PREZZO.**

Nello stesso termine, **a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione**, l'aggiudicatario dovrà bonificare sul conto intestato al giudizio esecutivo (Causale: Spese di trasferimento) o depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato a **“E.I. 430/2017– Tribunale di Foggia”** per un importo pari al **venti per cento (20%)**, per tutte le tipologie di immobili, del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

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

Il professionista 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.

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.

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) saranno **a carico dell'acquirente**.

L'aggiudicatario, qualora intenda godere di agevolazioni fiscali, dovrà depositare altresì apposita dichiarazione, entro il termine previsto per il saldo prezzo, nella quale dovrà evidenziare le agevolazioni fiscali richieste

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

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'esperienza 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.

Inadempienza dell'aggiudicatario. In caso di aggiudicazione 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 l'incanto. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

L'offerente interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: 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 spa 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 Carime spa Filiale di Foggia –Ag. 1 – Viale Ofanto 198, Monte dei Paschi di Siena Spa Filiale di Foggia (tel. 0881/765219), Sedicibanca sede di Roma (tel. 06/474881), Bancapulia Gruppo Veneta banca (tel. 0881/720147), Banca Popolare di Milano (www.bpm.it) e Banca Popolare Pugliese (tel. 0833/500111), salvo altri. L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà subentrare inoltre, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi purchè entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione o dell'assegnazione paghi le rate scadute, gli accessori e le spese. 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.

*

ASSEGNAZIONE EX ARTT. 588 S.S. C.P.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:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
 - b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
 - c) 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 d'asta;
 - d) 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 d'asta;
- il professionista delegato provvederà conseguentemente:
- a) ad assegnare al creditore precedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
 - b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso (anche in qualità di custode giudiziario ove si tratti del medesimo soggetto), per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;
- nonché:
- c) l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
 - d) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio sul conto intestato alla

procedura esecutiva ovvero eseguendo il pagamento mediante assegno circolare (in tale ultimo caso il professionista delegato provvederà immediatamente a versare detto importo sul conto intestato alla procedura esecutiva, dandone prova agli atti);

e) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 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 prededucazione 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.

INFORMAZIONI UTILI

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

Tutte le attività che, a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E. 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 e www.tribunale.foggia.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Per ogni informazione rivolgersi all'Avv. Marco VINELLI, in Foggia alla Via Zara, 15, tel. 0881/773008.

Foggia, lì 08 maggio 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Marco VINELLI