

AVVISO DI VENDITA DI BENE IMMOBILE

VENDITA SENZA INCANTO

L'avv. Giovanni Mauro Di Virgilio, nella qualità di professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita (giusta ordinanza del 21/06/2022 del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia -dott. M. Palagano-), nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. 237/2003 R.G.E. del Tribunale di Foggia (alla quale è riunita la procedura n. 78/2012 R.G.E. del medesimo Tribunale),

avvisa

che il giorno **17 ottobre 2024** alle ore **16:30** e seguenti, presso il proprio studio in Foggia, al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra, procederà alla vendita senza incanto, con modalità sincrona mista, del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Piena proprietà, per la quota di 1/1, di un appartamento al piano secondo e piano sottotetto, di un fabbricato condominiale, privo di ascensore, in San Severo, alla Via Andria n. 189; l'edificio condominiale ha struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento. L'appartamento oggetto di vendita è articolato su due livelli (piano secondo e piano sottotetto) e riceve accesso dalla porta caposcala situata immediatamente a sinistra per chi, percorrendo la scala, giunge sul pianerottolo di arrivo. Il piano secondo risulta composto da ampio locale con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno e altro locale, balcone prospiciente la Via Andria, balcone aggettante sul prospetto in opposizione alla via Andria, avente copertura in lamiera coibentata. La superficie coperta lorda totale del piano secondo è di circa mq. 74,20; l'altezza netta interna è di circa mt. 2,80. Il piano sottotetto, cui si accede dal piano secondo mediante scala interna di tipo leggero autoportante, risulta composto da disimpegno, bagno, due locali, area esterna scoperta. La sua superficie coperta lorda totale è di circa mq. 51,36, la superficie lorda esterna scoperta è di circa mq. 35,00; l'altezza netta interna, variabile in relazione all'andamento della copertura a unica falda inclinata verso la via Andria, va da un massimo di circa mt. 3,00 ad un minimo di circa mt. 0,80. Lo stato delle finiture interne dell'appartamento (secondo piano e piano sottotetto) può considerarsi più che buono; per gli impianti esistenti (termico, idrico, fognante, ecc.), modificati rispetto a quelli originari, è necessaria la progettazione ex novo, finalizzata a conseguire le certificazioni di rito.

DATI CATASTALI. L'appartamento è riportato nel Catasto Fabbricati di San Severo, con i seguenti dati:

- **Foglio 78, Particella 1814, sub. 5**, zona cens. 1, cat. A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani; rendita € 352,48; indirizzo: Via Andria n. 189 piano 2.

CONFINI. L'appartamento confina per un lato con Via Andria e con i restanti lati con proprietà di terzi.

SITUAZIONE URBANISTICA.

Come riferito dal C.T.U. -ing. Nicola Carrabba- nella relazione del 16/06/2018 agli atti del processo esecutivo n. 237/03 R.G.E. del Tribunale di Foggia, in relazione agli accertamenti espletati presso la sede dell'U.T.C. di San Severo, a tutt'oggi si sono rintracciati della pratica edilizia riguardante il fabbricato oggetto di accertamento, i seguenti atti:

- Concessione Edilizia n.22 libretto n. 1B del 22.02.1990;
- elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n.22/1B;
- certificato di Collaudo del 21.04.1993;
- autorizzazione di Abitabilità prot. n. 74 del 22.12.1993;
- Asseverazione ai sensi dell'Art.26 legge 47/85 prot. n. 29731 del 17.11.1993, per modifiche interne.

NOTA BENE N. 1. Come riferito dal C.T.U. -ing. Nicola Carrabba- nella relazione del 16/06/2018 agli atti del processo esecutivo n. 237/03 R.G.E. del Tribunale di Foggia, lo stato dei luoghi differisce da quanto assentito e asseverato con gli atti concessori innanzi elencati:

- per la diversa posizione delle tramezzature interne del secondo piano;
- per la copertura in lamiera coibentata del balcone aggettante il retroprospetto;
- per la realizzazione del vano scala interno all'unità immobiliare di collegamento tra il piano secondo ed il piano sottotetto;
- per la realizzazione di tramezzature interne al piano sottotetto con impianti e finiture tipiche degli immobili di tipo abitativo;
- per la realizzazione di vani finestra e porta finestra sui prospetti al piano sotto tetto;
- per la diversa configurazione del tetto a falda, rilevato ridotto rispetto alla sue previsioni progettuali (C. E. 22/90, pratica di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia n.197 - registro di protocollo del Comune di San Severo del 09/10/1989), riduzione del tetto che ha consentito di ricavare una terrazza a livello, non prevista in progetto;
- per l'annessione al piano secondo e al piano sotto tetto della superficie destinata all'“abbaino per l'illuminazione ed areazione del vano scala”;
- per la diversa utilizzazione del piano sotto tetto che nel progetto originario

era previsto come non abitabile ed è stato assentito come non abitabile.

NOTA BENE N. 2. Come riferito dal C.T.U. -ing. Nicola Carrabba- nella relazione del 16/06/2018 agli atti del processo esecutivo n. 237/03 R.G.E. del Tribunale di Foggia, al fine della sanatoria degli abusi è necessario distinguere tra:

a) sanatoria per la diversa distribuzione dei divisori interni dell'immobile (piano II e sottotetto); per detta sanatoria, il Consulente Tecnico ha stimato, in via presuntiva, la spesa di complessivi € 5.488,70, per evadere la relativa pratica di sanatoria, compreso l'onorario del tecnico incaricato;

b) sanatoria degli abusi strutturali (diversa configurazione del tetto a falda che risulta *ridotto* rispetto al progetto presentato al Comune di San Severo e assentito con concessione edilizia n. 22 del 22/02/1990); detta sanatoria deve essere rilasciata dalla Struttura Tecnica Provinciale di Foggia -Ufficio Coordinamento S.T.P. BA/FG, *ex Genio Civile* (vedasi relazione del C.T.U. del 16/06/2018, pag. 43, ultimo capoverso); allo stato, non è possibile quantificare i relativi costi essendo necessario, per ottenere la sanatoria:

- la redazione di un progetto strutturale che deve riguardare non solo l'appartamento e il piano sottotetto oggetto di vendita, ma anche il piano terra e il piano I della palazzina, di proprietà di terzi, in cui è ubicato l'appartamento in vendita;
- la redazione -eventuale- di un progetto di adeguamento strutturale, da effettuarsi solo se le verifiche strutturali sulle opere esistenti non soddisfino le condizioni richieste dalla normativa vigente;
- la presentazione di un'istanza per l'ottenimento della sanatoria;
- adempimenti amministrativi;
- nuovo collaudo statico delle opere strutturali;
- spese tecniche.

In merito il C.T.U. -ing. N. Carrabba- ha riferito che non è certo l'esito della domanda di sanatoria, in quanto ove la verifica non risultasse a norma, sarà necessario rimuovere l'abuso; ha riferito altresì che non è possibile quantificare anticipatamente il costo per la sanatoria, costo che è stato forfettizzato in € 9.700,00, con ordinanza del G.E. del 10/10/2022.

NOTA BENE N. 3. L'aggiudicatario potrà subire, in via eventuale, la rivendicazione, da parte di soggetti terzi, proprietari del piano terra e del piano primo della palazzina condominiale, sia:

- della superficie destinata all'abbaino per illuminazione e areazione del vano scala condominiale che, per quanto riferito dal C.T.U. nella relazione

del 16/06/2018 e per quanto emerge dagli elaborati di progetto, risulta essere stata interrotta al piano di calpestio dell'appartamento oggetto di vendita;

- per il tetto di copertura;
- per le modifiche apportate al prospetto e alle facciate del piano sottotetto e del piano secondo.

CLASSE ENERGETICA. L'immobile viene posto in vendita senza l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

PREZZO DEL LOTTO UNICO.

Il prezzo base per il lotto unico, viene fissato, ai sensi degli artt. 568 e 591 c.p.c., avuto riferimento all'ordinanza del G.E. del 10/10/2022, in **€ 46.060,00** (euro quarantaseimilasessanta/00);

l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base innanzi indicato e, quindi, di **€ 34.545,00** (euro trentaquattromilacinquecentoquarantacinque/00).

L'immobile (Lotto Unico) 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 descritti anche nelle relazioni del C.T.U. -ing. N. Carrabba- del 16/06/2018 e del 30/06/2020, pubblicate sui siti www.asteannunci.it, www.tribunale.foggia.it e sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*", come risulta dai certificati catastali ed ipotecari in atti, in numero un lotto, a corpo e non a misura. Sono compresi nella vendita del lotto i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato condominiale in cui il lotto è ubicato, quali risultano per legge, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., per destinazione e come da regolamento condominiale, ove esistente. La vendita 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, ove non pagate dall'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 del prezzo, essendosi ciò tenuto conto nella valutazione del bene. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni.

La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza

titolo, sarà effettuata -su espressa richiesta dell'aggiudicatario- a cura del custode giudiziario e a spese della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Non risultano essere trascritte, presso i pubblici registri immobiliari, precedentemente al pignoramento, domande giudiziali o formalità pregiudizievoli alla vendita.

L'immobile (Lotti Unico) è affidato alla custodia del Professionista delegato alla vendita -avv. Giovanni Mauro Di Virgilio- (tel. 0881/727701).

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

La vendita, senza incanto, verrà effettuata con modalità sincrona mista e pertanto le offerte potranno essere formulate sia con modalità telematica sia con modalità analogica.

OFFERTA TELEMATICA.

L'offerta telematica dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione, a pena di inammissibilità, entro le **ore 12:00 del giorno 16/10/2024.**

Il gestore della vendita telematica è la società PRO.GES.s. srl, attraverso il portale: **www.progress-italia.it**

L'offerta dovrà contenere, come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. 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;
- 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, che è il sottoscritto professionista delegato avv. Giovanni Mauro Di Virgilio;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto per ciascun lotto che non potrà essere inferiore, a pena di

inammissibilità all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita;

- i) il termine per il relativo pagamento del prezzo e degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese, che non potrà comunque essere superiore, a pena di inammissibilità, a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; ove l'offerta di acquisto non preveda il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di giorni 120; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, il detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, a pena di decadenza;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione che, per quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 21/05/2024, non può essere inferiore al 30% (trenta per cento) del prezzo offerto;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera k) che precede;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4, oppure, 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;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

La cauzione, a pena di inammissibilità, deve essere dell'importo pari, quantomeno, al 30% (trenta per cento) del prezzo offerto (ATTENZIONE: la cauzione nella misura non inferiore al 30% del prezzo offerto, è stata disposta dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 21/05/2024) e dovrà essere versata entro il termine innanzi previsto (ore 12:00 del 16/10/2024), esclusivamente mediante bonifico, da eseguirsi sul c/c bancario in essere presso la Banca Unicredit, piattaforma TribunWeb, intestato al Tribunale di Foggia, sulle seguenti coordinate IBAN: IT95G0200815713000102717190;

Causale: **POSIZIONE 200300023700002 debitore cauzione.**

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.

Si precisa che è di fondamentale importanza, pena il mancato buon fine dell'operazione, che la disposizione del 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 non

andrà a buon fine e sarà inefficace. **Inoltre, ai fini della validità della domanda, è necessario che il bonifico risulti effettuato entro le ore 12:00 del 16/10/2024 e risulti accreditato sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste, non facendo fede la data di disposizione dell'ordinante.**

OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA.

L'offerta analogica di acquisto dovrà essere depositata, personalmente o a mezzo di incaricato, presso lo studio del professionista delegato -Avv. Giovanni Mauro Di Virgilio, al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra, in Foggia- entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 16/10/2024, in busta chiusa**, priva di qualsiasi ulteriore indicazione, contenente:

A. domanda in bollo da € 16,00 con l'offerta di acquisto, **sottoscritta dall'offerente**, con l'indicazione di:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (ed eventuale partita IVA), residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico della persona cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestarlo a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta); se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; in caso di offerta a mezzo di procuratore legale, si applica l'art. 583 c.p.c.. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, è necessaria l'indicazione dei dati completi -anagrafici e fiscali- del coniuge. Se l'offerente è società o ente, anche morale, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e la partita IVA, la sede legale del soggetto offerente, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'offerente nel Comune di Foggia; in mancanza di indicazione della residenza o in mancanza della elezione di domicilio, le successive comunicazioni relative al presente avviso, saranno eseguite presso lo "studio del professionista delegato -Avv. Giovanni Mauro Di Virgilio, in Foggia, al Viale M. Gandhi n. 7-";
- dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta;
- indicazione del prezzo offerto per il lotto, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, all'offerta minima, indicata nel presente avviso di

vendita; del pari dovrà essere indicato il tempo e il modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- indicazione del termine di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine, comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di comunicazione del provvedimento di aggiudicazione; ove l'offerta di acquisto non preveda il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di giorni 120; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, il detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, a pena di decadenza;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'avviso di vendita e di ogni documento pubblicato sul portale delle vendite pubbliche giudiziarie relative all'immobile;

B. **cauzione** che, per quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 21/05/2024, non può essere inferiore al 30% (trenta per cento) del prezzo offerto, a mezzo di 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 -Es. Imm. n. 237/2003 RGE-;

C. procura speciale notarile, in caso di nomina del procuratore;

D. fotocopia del documento di identità dell'offerente e una copia del codice fiscale.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3°, c.p.c.; dell'offerta si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

Saranno dichiarate inefficaci, ex art. 571 c.p.c., e/o inammissibili, le offerte:

- 1) pervenute oltre il termine previsto dal presente avviso di vendita;
- 2) con l'indicazione del prezzo di acquisto, inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita;
- 3) non accompagnate da **cauzione** presentata nei termini specificati alla precedente lettera "B", nella misura non inferiore al 30% del prezzo offerto; (**ATTENZIONE**: la cauzione nella misura non inferiore al 30% del prezzo offerto, è stata disposta dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 21/05/2024);
- 4) in caso di nomina del procuratore, senza la necessaria procura di cui alla precedente lettera C);
- 5) alle quali l'offerente, se è persona fisica, non allegghi: la fotocopia del

documento di identità ovvero del permesso di soggiorno o del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE; se l'offerente è persona giuridica, l'offerta sarà dichiarata inefficace e/o inammissibile se non viene allegata 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;

- 6) che prevedano il termine per il versamento del saldo del prezzo superiore a 120 giorni dalla data di comunicazione del provvedimento di aggiudicazione.

OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno **17 ottobre 2024, alle ore 16:30**, il professionista delegato, presso il proprio studio in Foggia al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra, procederà all'apertura delle buste, alla deliberazione sulle offerte telematiche e/o analogiche e all'eventuale gara tra gli offerenti.

Il gestore della vendita telematica è la società PRO.GES.s. srl, attraverso il portale: www.progess-italia.it

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 ha presentato l'offerta analogica dovrà presenziare personalmente avanti al delegato e deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana; in alternativa, può farsi rappresentare da persona munita di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata 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, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida, il lotto sarà senz'altro aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia uguale o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia *off line* o assente in sala d'asta. Qualora sia presentata una sola offerta per il lotto e il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base

indicato per il relativo lotto nel presente avviso di vendita, ma non inferiore all'offerta minima pure innanzi indicata nel presente avviso di vendita, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore, con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte telematiche e/o analogiche, valide per il lotto, anche nel caso in cui una offerta sia pari al prezzo base e l'altra o le altre siano pari alla offerta minima, si procederà, contestualmente, a una gara tra gli offerenti, sull'offerta più alta, con il sistema dei rilanci minimi, entro un (dicasi 1) minuto; alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte telematiche sono state ritenute valide, nonché tutti gli offerenti analogici presenti in sala, le cui offerte sono state ritenute valide. I rilanci non potranno essere inferiori a 1/50 del prezzo indicato dal maggiore offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. La gara sincrona mista dovrà considerarsi chiusa quando sarà trascorso un (dicasi 1) minuto dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In secondo luogo, se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato a chi degli offerenti abbia formulato la migliore offerta oppure, nel caso di offerte identiche (con uguale prezzo offerto, cauzione dello stesso importo e termine per il versamento del saldo prezzo coincidente), a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che -ai fini dell'individuazione della migliore offerta- si terrà conto, nell'ordine, dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento. Rimane fermo il principio che nel caso in cui le parti che hanno presentato l'offerta non aderiscano alla gara, e la migliore offerta sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, prevarrà sulla vendita, l'istanza di assegnazione eventualmente presentata ex artt. 588 e 589 c.p.c..

L'aggiudicatario che non dovesse versare, nel termine indicato, il saldo del prezzo, perderà definitivamente la cauzione che sarà acquisita dalla procedura a titolo di multa.

L'aggiudicatario dovrà -entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, in

mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione- versare presso lo studio del professionista delegato Avv. Giovanni Mauro Di Virgilio, in Foggia al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra:

- il saldo del prezzo, detratta la cauzione già prestata e dedotta l'eventuale somma da versarsi -su quantificazione del Professionista Delegato- direttamente al creditore fondiario a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato a "Tribunale di Foggia -Es. Imm. RGE 237/2003-"; in alternativa, detto versamento potrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto corrente in essere presso la Banca Unicredit, piattaforma TribunWeb, intestato al Tribunale di Foggia, sulle seguenti coordinate IBAN: IT95G0200815713000102717190; Causale: **POSIZIONE 200300023700002 debitore saldo prezzo;**
- la somma, pari ad 1/5 (un quinto) del prezzo di aggiudicazione, per le spese di trasferimento (registrazione, ovvero imposta sul valore aggiunto, trascrizione, voltura catastale e cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, nonché compenso spettante al professionista delegato, nella misura a liquidarsi dal Giudice dell'Esecuzione), **spese che resteranno integralmente e definitivamente a carico dell'aggiudicatario;** anche il pagamento della detta somma potrà essere effettuato a mezzo assegno circolare, ovvero a mezzo bonifico bancario, con gli estremi innanzi riferiti; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla, nella misura dovuta, entro 15 giorni dalla comunicazione del relativo invito da parte del professionista delegato alle operazioni di vendita; in difetto del versamento nel termine innanzi indicato, non sarà trascritto il decreto di trasferimento e sarà segnalato tempestivamente l'inadempimento ai competenti Uffici, perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge vigente; le somme versate in eccedenza saranno restituite all'aggiudicatario all'esito degli adempimenti degli oneri tributari, diritti e spese di vendita;
- l'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali; se coniugato, dovrà produrre un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia;
- l'offerente persona giuridica, dovrà produrre certificato di vigenza, di data non anteriore ai tre mesi dalla aggiudicazione.

Gli interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto delle somme erogate, in favore della procedura esecutiva e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo

immobile oggetto di vendita; a tal fine, ogni interessato 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 s.c.r.l. filiale di Foggia (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.a. filiale di Lucera (tel. 0881/520832), Banca 24-7 S.p.a (tel. 035/383611), Banca Popolare di Bari s.c.r.l. sede di Bari (tel. 080/5274244), Banca Popolare Pugliese s.c.r.l. (tel. 0833/500111), Meliorbanca -Ufficio di Bari- (tel. 080/5481914); Banca Carime spa -filiale di Foggia (tel. 0881/794250) e filiale di San Severo (tel. 0882/223422)-; Banca Sai S.p.a. - sede di Torino- (tel. 011/6915111), Unicredit Banca per la Casa S.p.a. -filiale di Bari- (tel. 080/5237030), Bancapulia -Gruppo Veneto Banca- (tel. 0881/720147), Banca della Campania S.p.a. (tel. 0825/655295), Banca Carige S.p.a. (tel. 0881/568456), Credito Cooperativo CRA di San Giovanni Rotondo s.c.r.l. (tel. 0882/458231), Monte dei Paschi di Siena spa -filiale di Foggia- (tel. 0881/765219), Sedicibanca -sede di Roma- (tel. 06/474881), salvo altri.

L'aggiudicatario potrà subentrare, inoltre, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento (ove esistente) stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993). Il trasferimento del bene espropriato e il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.

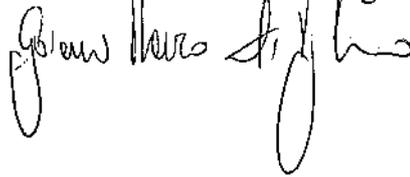
Tutte le altre attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato -Avv. Giovanni Mauro Di Virgilio- presso il proprio studio in Foggia, al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra.

Maggiori informazioni sugli immobili posti in vendita, possono rinvenirsi sul sito www.asteannunci.it, sul sito www.tribunale.foggia.it e sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*". Chiunque è interessato a presentare offerta di acquisto e abbisognasse di informazioni, potrà contattare il professionista delegato e custode del bene immobile in vendita -Avv. Giovanni Mauro Di Virgilio- presso il suo studio in Foggia, al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra, anche per telefono al n. 0881/727701 dal lunedì al giovedì di ogni settimana, dalle 17:00 alle 19:30, oppure telefonando alla EDICOM Finance, al numero verde: 800630663. Eventuali richieste di visita presso gli immobili potranno essere

prenotate esclusivamente mediante l'utilizzo del sito del Ministero della Giustizia, tramite il "portale delle vendite pubbliche", accedendo alla apposita funzione "prenota visita immobile", compilando il *form* di prenotazione.

Foggia, 08 luglio 2024

Il Professionista delegato
avv. Giovanni Mauro Di Virgilio

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giovanni Mauro Di Virgilio". The signature is written in a cursive style with some stylized flourishes.